d.i.i. Invest

dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

VERKAUFSPROSPEKT

1

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

I. Beteiligungsangebot im Überblick ... 5

II. Risikohinweise ... 10

1. Risikoprofil ... 11
2. Beitrittsphase ... 11
3. Erwerbs-/Investitionsphase ... 13
4. Betriebsphase ... 16
5. Veräußerungsphase ... 21
6. Sonstige Risiken ... 22
7. Gesellschafterrisiken ... 25
8. Steuerliche Risiken ... 28

III. Angaben zum Publikums-AIF ... 31

IV. Angaben zur AIF-KVG ... 36

V. Angaben zur Verwahrstelle ... 39

VI. Angaben zur Treuhandkommanditistin ... 41

VII. Profil des typischen Anlegers ... 43

VIII. Faire Behandlung der Anleger, Anteilsklassen ... 44

IX. Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensgegenstände ... 45

X. Regelungen für die Vermögensbewertung ... 61

XI. Angaben über die Anteile ... 64

XII. Kosten ... 71

XIII. Investitions- und Finanzierungspläne ... 75

XIV. Ermittlung und Verwendung der Erträge ... 79

XV. Angaben zu Steuervorschriften ... 81

XVI. Vertragliche Grundlagen ... 88

XVII. Berichte und Prüfer ... 91

XVIII. Datenschutzhinweis ... 92

XIX. Angaben zum Fernabsatz- und zu Verbraucherinformationen ... 94

1. Allgemeine Informationen über die Gesellschaft und die gegenüber den Anlegern auftretenden Personen ... 94
2. Informationen über die Vertragsverhältnisse ... 96

XX. Angaben zum Verkaufsprospekt ... 100

XXI. Anhang ... 101

1. Gesellschaftsvertrag ... 101
2. Treuhand- und Verwaltungsvertrag ... 117
3. Anlagebedingungen ... 123

Vorbemerkung

Angeboten wird eine Beteiligung an der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, einem geschlossenen Publikums-AIF nach deutschem Recht mit Sitz in Wiesbaden (nachstehend „die Gesellschaft" genannt). An der Gesellschaft dürfen sich nur Anleger beteiligen, die sich verpflichten, mindestens EUR 20.000,00 zuzüglich Ausgabeaufschlag zu investieren und für die die in § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Das vorliegende Beteiligungsangebot richtet sich grundsätzlich an einzelne, in Deutschland ansässige natürliche und juristische Personen. Mit Zustimmung der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft d.i.i. Investment GmbH, Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden, (nachstehend „die AIF-KVG" genannt) können auch außerhalb von Deutschland ansässige Personen der Gesellschaft beitreten, sofern dies nicht zu rechtlichen, steuerrechtlichen oder administrativen Belastungen oder Risiken für die Gesellschaft führt.

Die Zeichnung von Anteilen an der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG erfolgt ausschließlich auf der Grundlage dieses Verkaufsprospekts, der wesentlichen Anlegerinformationen und der Anlagebedingungen in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag und Treuhand- und Verwaltungsvertrag (nachstehend „Treuhandvertrag" genannt). Das Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen sind dem am Erwerb eines Anteils Interessierten (nachstehend „Anleger" genannt) kostenlos zur Verfügung zu stellen. Von diesem Verkaufsprospekt und von den wesentlichen Anlegerinformationen abweichende Auskünfte oder Erklärungen dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Kauf von Anteilen auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in diesem Verkaufsprospekt oder den wesentlichen Anlegerinformationen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.

Jedem interessierten Anleger wird empfohlen, das vorliegende Beteiligungsangebot insgesamt und insbesondere die rechtlichen und steuerlichen Auswirkungen vor einem Beitritt in die Gesellschaft durch einen persönlichen Rechts- und Steuerberater prüfen zu lassen.

Das Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, der Gesellschaftsvertrag, der Treuhandvertrag und die wesentlichen Anlegerinformationen, sowie die aktuellen Jahresberichte sind kostenlos erhältlich bei der d.i.i. Investment GmbH, Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden. Zudem können die Verkaufsunterlagen auch im Internet unter www.dii.de im Bereich Investment, private Investoren, abgerufen werden. Gemäß § 303 Absatz 1 des KAGB sind sämtliche Veröffentlichungen und Werbeschriften in deutscher Sprache abzufassen oder mit einer deutschen Übersetzung zu versehen.

Dem Vertragsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger sowie den vorvertraglichen Beziehungen wird deutsches Recht zugrunde gelegt. Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis ist der Sitz der Gesellschaft.

Das Beteiligungsangebot ist ein so genanntes Semi-Blind-Pool-Konzept, d.h. nicht alle Immobilien stehen zum Zeitpunkt des Beitritts der Anleger in die Gesellschaft fest. Die Gesellschaft investiert ihr Kommanditkapital in mindestens zwei Tochtergesellschaften (nachstehend „Zielgesellschaften" genannt), deren Gesellschafterin sie ist. Die Beteiligung der Gesellschaft an weiteren Zielgesellschaften ist im Bedarfsfall möglich.

Bisher werden von der AIF-KVG zehn geschlossene Spezial-AIF verwaltet.

Die im Verkaufsprospekt dargestellten Informationen sind bis zur Bekanntgabe von Änderungen gültig. Wesentliche und wichtige Änderungen im Verkaufsprospekt werden als Nachtrag zum Verkaufsprospekt bekannt gegeben. Die wesentlichen Anlegerinformationen werden entsprechend aktualisiert.

05.10.2020
(Datum der Aufstellung des Verkaufsprospekts)

I. Beteiligungsangebot im Überblick

FIRMA, GESELLSCHAFT	dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
GESCHÄFTSANSCHRIFT	Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden
FONDSTYP	Geschlossener Publikums-AIF
ART DER BETEILIGUNG	Beteiligung als mittelbarer Kommanditist
ANLAGEZIELE UND ANLAGESTRATEGIE	Als Anlageziele der Gesellschaft werden Erträge aufgrund zufließender Erlöse aus der Vermietung der einzelnen Objekte sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Aus der langfristigen Vermietung und späteren Veräußerung der Immobilien sind Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten. Die Gesellschaft investiert ihr Kommanditkapital in mindestens zwei Tochtergesellschaften (Zielgesellschaften) in der Rechtsform von Personengesellschaften. Die Beteiligung der Gesellschaft an weiteren Zielgesellschaften ist im Bedarfsfall möglich. Die Zielgesellschaften dienen dazu, während des vorgesehenen Investitionszeitraums Wohnimmobilien zur Bestandshaltung und Erzielung von Mieterträgen zu erhalten (Bestandsentwicklung).
GEPLANTES PORTFOLIO	Die Gesellschaft wird sich an mindestens zwei Zielgesellschaften in der Rechtsform von Personengesellschaften mit Sitz in Deutschland beteiligen, um mittelbar in die Vermögensgegenstände nach § 1 Nummer 1 a) der Anlagebedingungen mit insgesamt mindestens 60 % des investierten Kapitals nach folgenden Kriterien zu investieren: a) in Deutschland belegenen und zu wohnwirtschaftlichen Zwecken bebauten Grundstücken oder belegenen bestehenden Wohnimmobilien; b) in Wohnimmobilien, die mindestens 25 Wohneinheiten und einen Verkehrswert von mindestens EUR 2.000.000,00 pro Immobilie aufweisen. Die Personengesellschaften werden nachfolgend als „Zielgesellschaften" bezeichnet. Als erste Investition, welche die oben dargestellten Kriterien erfüllt, hat sich die Gesellschaft als Gesellschafter an der Zielgesellschaft d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG mit Sitz in Wiesbaden beteiligt. Unternehmensgegenstand der d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG ist der unmittelbare oder mittelbare Erwerb, das Halten, das Verwalten, das Bebauen und die Verwertung von

	Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Die Gesellschaft ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft kann zur Erreichung des Gesellschaftszwecks auch Beteiligungen an anderen inländischen Gesellschaften mit vergleichbarem Gesellschaftszweck eingehen. Die Gesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung oder nach § 32 Kreditwesengesetz bedürfen. Die Zielgesellschaft d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG ist Eigentümerin der Grundstücke, Ellerneck 113, 111, 113a-113c, 22149 Hamburg in Gemarkung des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Grundbuch von Alt-Rahlstedt, Blatt 4670, Lfd. Nummer 6 Flurstück 1414, Hof- und Gebäudefläche, groß 4.418 m²; und Ellerneck 113d, 22149 Hamburg in Gemarkung des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Grundbuch von Alt-Rahlstedt, Blatt 5217, Lfd. Nummer 3 Flurstück 3845, Hof- und Gebäudefläche, groß 742 m². Die Gesellschaft wird sich mindestens an einer weiteren Zielgesellschaft beteiligen, um Investitionen im Sinne der oben festgelegten Kriterien zu tätigen. Die weiteren noch zu erwerbenden Wohnimmobilien und damit die tatsächliche Zusammensetzung des Gesamtportfolios stehen noch nicht fest. Daher kann sich der Anleger kein genaues Bild von sämtlichen Investitionsobjekten, ihrer voraussichtlichen wirtschaftlichen Entwicklung und den mit den konkreten Investitionsobjekten verbundenen Risiken machen. Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich insoweit um einen sogenannten „Semi-Blind-Pool".
EXTERNE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT	d.i.i. Investment GmbH
VERWAHRSTELLE	Das Verwahrstellengeschäft wird von der CACEIS Bank S.A., Germany Branch durchgeführt.

ZIELGRUPPE	Das Beteiligungsangebot richtet sich grundsätzlich an einzelne, in Deutschland ansässige natürliche und juristische Personen. Mit Zustimmung der AIF-KVG können auch außerhalb von Deutschland ansässige Personen der Gesellschaft beitreten, sofern dies nicht zu rechtlichen, steuerrechtlichen oder administrativen Belastungen oder Risiken für die Gesellschaft führt. An der Gesellschaft dürfen sich nur Anleger beteiligen, die sich verpflichten, mindestens EUR 20.000,00 zu investieren und für die die in § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Anlegern, die auf eine kurzfristige Verfügbarkeit des eingesetzten Kapitals angewiesen sind, wird daher von einer Beteiligung abgeraten.
GEPLANTES EIGENKAPITAL (VORLÄUFIGES ZIELKAPITAL)	EUR 15.000.000,00
INVESTITIONSVOLUMEN	Geplant rd. EUR 32.800.000,00
FREMDFINANZIERUNG	Für die Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. § 3 Nummer 2 der Anlagebedingungen enthält weitere Bestimmungen betreffend die Fremdfinanzierung. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.
MINDESTZEICHNUNGSSUMME	EUR 20.000,00
EINZAHLUNG	Der Gesellschafter ist berechtigt und verpflichtet, die gemäß der Beitrittserklärung gezeichnete Einlage innerhalb einer Zahlungsfrist von 14 Kalendertagen nach Zahlungsaufforderung durch den geschäftsführenden Kommanditisten mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber der Treuhandkommanditistin unmittelbar an die Gesellschaft auf das in der Beitrittserklärung angegebene, für die Gesellschaft eingerichtete Konto zu zahlen. Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltslose und spesenfreie Banküberweisungen.

NACHSCHUSSPFLICHT	Es besteht keine Nachschusspflicht.
PLATZIERUNG	Die Beitrittsphase kann vom geschäftsführenden Kommanditisten ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit Wirkung für alle Gesellschafter in einem oder mehreren Schritten bis längstens 30.06.2022 verlängert werden. Die Verlängerung der Beitrittsphase über den 30.06.2022 hinaus bedarf der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Sollte bis zum 31.12.2021 oder im Falle der Verlängerung der Beitrittsphase über den 30.06.2022 hinaus das Zielkapital nicht erreicht sein, so kann der geschäftsführende Kommanditist die Erreichung des Unternehmenszwecks mit einem niedrigeren Kommanditkapital verfolgen.
GRÜNDUNG UND BETEILIGUNGSDAUER	Die Gesellschaft ist am 13.05.2019 in das Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRA 10904 eingetragen worden und gilt an diesem Tag als gegründet. Die Gesellschaft dauert bis zum 31.12.2031. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 50 % der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind: a) wenn der bei einer Liquidation der Gesellschaft zu erzielende Erlös für die Anlageobjekte unter Zugrundelegung einer Prognose der Wertentwicklung unattraktiv erscheint oder b) wenn während der Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft eine bessere als die bereits im Verkaufsprospekt angenommenen durchschnittliche Prognose der Wertentwicklung zu erwarten ist. Während der Grundlaufzeit und im Fall der Verlängerungen sind ordentliche Kündigungsrechte der Anleger ausgeschlossen. Eine Kündigung der Gesellschaft durch den Anleger oder ein sonstiger Austritt sind während der Beteiligungsdauer nur aus wichtigem Grund möglich.
STEUERLICHE BEHANDLUNG/EINKUNFTSART	Der Publikums-AIF ist grundsätzlich vermögensverwaltend ausgestaltet und erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen.

RISIKO- UND ERTRAGSPROFIL	Die Anleger nehmen am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft gemäß ihrer Beteiligungsquote gemäß dem Gesellschaftsvertrag teil. Mit der Anlage in die Gesellschaft sind neben den Chancen auf Wertsteigerung und Ausschüttungen auch Risiken verbunden. Es ist nicht möglich, Kommanditanteile während der Laufzeit der Gesellschaft zurückzugeben. Der Anleger geht mit dieser unternehmerischen Beteiligung eine langfristige Kapitalbindung ein. Er sollte in seine Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Kapitel II. Risikohinweise zu entnehmen.
PROGNOSTIZIERTE JÄHRLICHE AUSZAHLUNGEN	2021-2022 1,0 % 2023-2024 1,5 % 2025 15,0 % 2026-2027 2,0 % 2028-2029 2,5 % 2030 3,0 % 2031 164,9 %
GESAMTMITTELRÜCKFLUSS – PROGNOSE – (BEZOGEN AUF DAS EIGENKAPITAL OHNE AUSGABEAUFSCHLAG, VOR STEUERN)	Geplant rd. 196,9 %
KOSTEN	Mit einer Beteiligung an der Gesellschaft entstehen Kosten für den Anleger. Diese Kosten reduzieren das Wachstumspotential der Beteiligung und mögliche Rückflüsse der Anleger aus der Beteiligung.

II. Risikohinweise

Hinweis

Der am Erwerb eines Anteils Interessierte kann von der AIF-KVG Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens verlangen. Die AIF-KVG ist nach § 300 Absatz 1 Ziffer 3 des KAGB verpflichtet, das aktuelle Risikoprofil der Gesellschaft und die von ihr zur Steuerung der Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme regelmäßig offenzulegen. Diese Informationen können in Papierform von der AIF-KVG angefordert oder als Pdf-Datei zum Download auf der Internetseite der AIF-KVG heruntergeladen werden.

Die Investition in die Gesellschaft stellt eine langfristige, unternehmerische Beteiligung dar, die mit erheblichen Risiken verbunden ist, welche zum teilweisen oder vollständigen Verlust (Teil- bzw. Totalverlust) des eingesetzten Eigenkapitals nebst Ausgabeaufschlag führen können. Es besteht insoweit das Risiko, dass Auszahlungen reduziert werden müssen oder vollständig ausbleiben. Darüber hinaus kann es für den Anleger zu einer Gefährdung seines weiteren Vermögens kommen, wenn er für seine Beteiligung an der Gesellschaft eine persönliche Fremdfinanzierung aufgenommen hat, hinsichtlich derer die Zahlungsverpflichtungen des Anlegers (Zins und Tilgung) fortbestehen. Ferner kann es auf Ebene des Anlegers zu Zahlungsverpflichtungen aufgrund einer wiederauflebenden Haftung oder aufgrund von Steuerzahlungspflichten kommen. Dies alles kann Zahlungsverpflichtungen des Anlegers aus seinem weiteren Vermögen begründen, was letztlich zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann (Maximalrisiko).

Das Ergebnis der in diesem Verkaufsprospekt angebotenen Beteiligung ist von verschiedenen, in der Zukunft liegenden, tatsächlichen, rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Parametern abhängig, die auf Erwartungen, Schätzungen, Prognosen und Annahmen beruhen und sich während der Beteiligungsdauer verändern können, ohne dass dies zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Verkaufsprospekts vorhersehbar war. Erweisen sich eine oder mehrere Parameter als unrichtig oder treten unvorhergesehene Veränderungen oder Ereignisse ein, so ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen künftigen Entwicklungen und Ergebnisse wesentlich von dem abweichen, was in diesem Verkaufsprospekt für die Zukunft angenommen wurde. Die geplante Tätigkeit der Gesellschaft kann hierdurch tatsächlich, rechtlich oder finanziell erschwert oder unmöglich sein oder es können nicht unerhebliche Verzögerungen auftreten.

Nachfolgend werden die von der AIF-KVG und der Gesellschaft als wesentlich erachteten Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot dargestellt. Individuelle Aspekte des einzelnen Anlegers werden nicht berücksichtigt.

Die dargestellten Risiken sind nicht nach der Wahrscheinlichkeit ihres Eintreffens, ihrer Ergebnisauswirkung oder anderen Kriterien geordnet. Die erfolgte Zuordnung zu den verschiedenen Phasen, in denen sich die Risiken typischerweise verwirklichen können (siehe unten Ziffer 1.), dient lediglich der Übersichtlichkeit. Die einzelnen Risiken bestehen unabhängig voneinander und können kumulativ auftreten, sich auf den Eintritt anderer Risiken auswirken oder sich wechselseitig verstärken.

Angesichts der mit künftigen Entwicklungen verbundenen Unwägbarkeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch weitere, nachfolgend nicht beschriebene Risiken entstehen oder sich realisieren. Zusätzliche Risiken, die sich aus der individuellen Situation des Anlegers ergeben, und von denen die AIF-KVG und die Gesellschaft keine Kenntnis haben, können nicht erfasst werden.

Das Beteiligungsangebot und diese Risikohinweise beruhen auf den zum Zeitpunkt der Ausstellung dieses Verkaufsprospekts verfügbaren wirtschaftlichen Daten und geltenden rechtlichen und steuerrechtlichen Vorschriften. Änderungen, z.B. in der Rechtsprechung, der Gesetzgebung oder der Verwaltungspraxis – jeweils ggf. auch rückwirkend –, sowie tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Beteiligung an der Gesellschaft und auf Art und Umfang der im Zusammenhang mit der Beteiligung bestehenden Risiken nachteilig auswirken oder neue Risiken begründen.

Der Eintritt eines oder mehrerer Risiken kann jeweils erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft haben und bis zum teilweisen oder auch vollständigen Verlust des eingesetzten Eigenkapitals nebst Ausgabeaufschlag führen.

Entsprechend ihrem Unternehmensgegenstand und ihren Anlagebedingungen plant die Gesellschaft die Investition in Immobilien. Dies soll plangemäß mittelbar über Beteiligungen an mindestens zwei Zielgesell-

schaften erfolgen. Die Bonität und die Liquidität der Gesellschaft hängen damit letztlich entscheidend davon ab, ob die jeweiligen mittelbaren Investitionen in Immobilien plangemäß durchgeführt werden können und die Gesellschaft hieraus genügend Liquiditätsrückflüsse erzielen kann, um neben ihren sonstigen Aufwendungen, Steuern und Verbindlichkeiten auch die geplanten Auszahlungen an die Anleger vornehmen zu können. Die Gesellschaft ist daher von der wirtschaftlichen Entwicklung der jeweiligen Zielgesellschaften und der hierüber erfolgten mittelbaren Investitionen in Immobilien abhängig. Sämtliche Risikofaktoren, die unmittelbar die Immobilien und die Zielgesellschaften betreffen, können sich mittelbar negativ auch auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken und für den Anleger bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Eigenkapitals nebst Ausgabeaufschlag führen. Daher sollten alle Risikofaktoren, die im Folgenden im Zusammenhang mit den Immobilien und den Zielgesellschaften beschrieben werden, immer auch als unmittelbare Risikofaktoren für die Gesellschaft und damit für die Anleger verstanden werden. Deshalb ist die Beteiligung an dieser Anlage nur im Rahmen einer geeigneten Beimischung in ein Anlageportfolio geeignet. Konzeptionsgemäß ist die Gesellschaft nicht nach dem Grundsatz der Risikomischung investiert, insofern besteht ein Ausfallrisiko mangels Risikomischung.

Interessierten Anlegern wird dringend empfohlen, vor Erwerb einer Beteiligung an der Gesellschaft alle Risiken eingehend und unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen persönlichen Situation zu prüfen und den Rat eines sachkundigen Beraters, z.B. eines Rechtsanwalts und/oder Steuerberaters, einzuholen. Es wird ausdrücklich von einer persönlichen Fremdfinanzierung eines etwaigen Beteiligungserwerbs abgeraten.

1. Risikoprofil

Die nachfolgend im Einzelnen dargestellten Risiken können einzeln oder kumuliert die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft und damit die Werthaltigkeit der Beteiligung des Anlegers erheblich negativ beeinflussen und zu deutlichen Abweichungen von den dargestellten Ergebnissen bis hin zu einem Totalverlust des vom Anleger eingesetzten Kapitals führen.

Die mit dem Beteiligungsangebot verbundenen wesentlichen Risiken lassen sich dabei grundsätzlich den folgenden Phasen zuordnen:

- Beitrittsphase (nachfolgend Ziffer 2.)
- Erwerbs-/Investitionsphase (nachfolgend Ziffer 3.)
- Betriebsphase (nachfolgend Ziffer 4.)
- Veräußerungsphase (nachfolgend Ziffer 5.)
- sonstige Risiken (nachfolgend Ziffer 6.)

In diesen Phasen wird das Risikoprofil der Gesellschaft insbesondere durch Marktrisiken, Kreditrisiken, Liquiditätsrisiken, Gegenparteirisiken und operationelle Risiken bestimmt. Daneben bestehen Gesellschafterrisiken, die in nachfolgender Ziffer 7. zusammengefasst sind, sowie steuerliche Risiken, die in nachfolgender Ziffer 8. zusammengefasst sind.

In der folgenden Darstellung sind die einzelnen Risiken derjenigen Phase zugeordnet, in der sie sich typischerweise verwirklichen können. Sie sind jedoch nicht notwendigerweise auf diese Phase beschränkt, sondern können auch phasenübergreifend eintreten und/oder sich in anderen Phasen ereignen.

2. Beitrittsphase

Platzierungsrisiko

Die Gesellschaft strebt die Platzierung von Kommanditkapital (sogenanntes Zielkapital) in Höhe von EUR 15.000.00,00 an. Es wurde eine Platzierungsgarantie für die Beschaffung des Kommanditkapitals abgegeben. Es besteht das Risiko, dass es der Gesellschaft nicht gelingt, das Zielkapital im geplanten Umfang und/oder in geplanter Beitrittsphase zu platzieren. Für den Fall, dass nur ein Minderbetrag an Kommanditkapital platziert werden kann, besteht das Risiko, dass der übrige Kapitalbedarf der Gesellschaft nicht über die Platzierungsgarantie – gleich aus welchem Grund – gedeckt werden kann. All dies kann zur Folge haben, dass die Gesellschaft ihre Investitionen nicht oder nicht in der geplanten Höhe oder entsprechend später tätigen kann, was zu entsprechend geringeren Einnahmen der Gesellschaft führen kann. Ferner ist es möglich, dass die beabsichtigte Risikostreuung nicht wie beabsichtigt umgesetzt wird. Zudem besteht das Risiko, dass es zu einer Rückabwicklung oder zur Insolvenz der Gesellschaft kommt oder die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals erforderlich wird.

Unternehmerische Risiken

Die Beteiligung an der Gesellschaft bietet weder eine feste Verzinsung noch eine feststehende Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem festen Zeitpunkt oder in einer bestimmten Höhe. Die prognostizierten Mittelrückflüsse und die Ausschüttungen an die Anleger sind nicht garantiert. Die Beteiligung an der Gesellschaft stellt eine langfristige Gesellschaftsbeteiligung dar, die überwiegend aus dem Erwerb, dem Halten und dem Verwalten unmittelbar und mittelbar gehaltener Immobilien resultiert. Wert- und Ertragsentwicklungen hängen wesentlich von den zukünftigen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerrechtlichen Entwicklungen ab. Veränderte Marktstrukturen, insbesondere ungünstige Markt- und Konjunkturentwicklungen, können den künftigen wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft negativ beeinflussen. Hierdurch kann es zu negativen Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis für die Anleger kommen.

Prognoserisiken

Bei sämtlichen in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Annahmen zu den geplanten Investitionen und

zum erwarteten Investitionsverlauf handelt es sich um zukunftsgerichtete Prognosen, die auf Annahmen und Erfahrungen der AIF-KVG aus der Vergangenheit beruhen. Die Prognosen bzw. Erfahrungen aus der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

Prognosen sind zukunftsbezogene Aussagen, die auf einer Vielzahl von Annahmen beruhen, die immer mit gewissen Unsicherheiten verbunden sind. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die zugrunde gelegten Annahmen sich später als unzutreffend erweisen. Künftige Ereignisse und Entwicklungen lassen sich nur schwer im Voraus einschätzen und werden unter Umständen durch Faktoren beeinflusst, die nicht berücksichtigt wurden oder sich der Kontrolle durch die AIF-KVG, die Zielgesellschaften oder sonstige Beteiligten entziehen.

Die in diesem Verkaufsprospekt getroffenen, zukunftsgerichteten Aussagen betreffen insbesondere die Erwartungen in Bezug auf die zukünftige Geschäftsentwicklung der Gesellschaft, die wirtschaftliche Konzeption, die Durchführung und das Ergebnis des in diesem Verkaufsprospekt abgebildeten Investitionsangebots, die Durchführung der mittelbaren Immobilieninvestitionen der Gesellschaft zu den erwarteten Investitionsvolumen sowie zu den erwarteten Konditionen, und die Erwartungen in Bezug auf wirtschaftliche, rechtliche oder steuerliche Risiken sowie deren jeweilige Auswirkungen.

Die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen prognostizierten Investitions- und Finanzierungspläne der Gesellschaft und der Zielgesellschaften, die Plan-Gewinn- und Verlustrechnungen sowie der prognostizierte Investitionsverlauf stellen lediglich eine Kalkulation der voraussichtlich anfallenden Kosten, Investitionen und Ausschüttungen dar. Die in den Berechnungen zugrunde gelegten Größen dieser Faktoren basieren auf Schätzungen, welche zum Teil auf der Expertise von Dritten beruhen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die den Prognosen zugrundeliegenden Annahmen in Zukunft als unzutreffend erweisen werden. Dies betrifft insbesondere die Annahmen zu den Regionen und Städten, zu Ankaufspreisen der Immobilien, zu Zinssätzen für Fremdfinanzierungen, zu Mietentwicklungen, zu Kosten für Baumaßnahmen und Sanierungen sowie Instandhaltungen und zu Verkaufspreisen und -geschwindigkeiten der Wohnungen.

Die tatsächliche Entwicklung des Investments kann zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts nicht vorhergesagt werden, insbesondere da nicht alle Investitionsobjekte gegenwärtig bekannt sind. Auch zeigen die Erfahrungen der seit einigen Jahren anhaltenden Finanz- und Wirtschafskrise, dass künftige Entwicklungen erheblich negativ von den historischen Erfahrungswerten abweichen können.

Weichen die tatsächlichen Kosten, Investitionen und Ausschüttungen oder darauf anfallende Steuern von der hier dargestellten Prognoserechnung ab, so kann die durch Kostenüberschreitungen entstehende Finanzierungslücke die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals, eine Reduzierung der Liquiditätsreserve oder eine spätere Ausschüttungsreduzierung notwendig machen. Auch durch den Ausfall von Vertragspartnern, eine verzögerte Eigenkapitalplatzierung, höhere Steuern oder sonstige unvorhergesehene Kosten kann sich der Finanzierungsbedarf erhöhen bzw. das Investitionsvolumen verringern und die Investition in Wohnimmobilien insgesamt verringern.

Es besteht daher das Risiko, dass der tatsächliche Verlauf der Beteiligung deutlich negativ von den Prognosen abweicht. Es besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals nebst Ausgabeaufschlag.

Blindpool-Risiken

Als erste Investition hat sich die Gesellschaft als Gesellschafter an der Zielgesellschaft d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG mit Sitz in Wiesbaden beteiligt. Darüber hinaus stehen die einzelnen noch zu erwerbenden Wohnimmobilien und damit die tatsächliche Zusammensetzung des Gesamtportfolios noch nicht fest. Der Erwerb einer weiteren Immobilie ist planmäßig erst ab 01.09.2020 vorgesehen. Daher kann sich der Anleger kein genaues Bild von sämtlichen Investitionsobjekten, ihrer voraussichtlichen wirtschaftlichen Entwicklung und den mit den konkreten Investitionsobjekten verbundenen Risiken machen. Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich insoweit um einen sogenannten „Semi-Blind-Pool".

Es steht somit nicht fest, wie das Kapital der Höhe und dem Vorhaben nach verteilt wird und wann genau die einzelnen Investitionen erfolgen werden. Der Anleger kann sich zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Beitrittserklärung kein Bild über die Zusammensetzung der einzelnen Investments machen. Sofern das Marktumfeld nicht ausreichende Investitionsmöglichkeiten bereithält, ist es möglich, dass sich die Gesellschaft an weniger Investitionen beteiligen kann, als dies vorgesehen ist. Dies kann dazu führen, dass das eingeworbene Kapital nicht vollständig in Immobilienprojekte investiert werden kann. Zudem besteht die Möglichkeit, dass das von den Anlegern eingezahlte Kapital erst später als vorgesehen zum Ankauf vom geeigneten Anlageobjekt genutzt werden kann. Können die vorgesehenen Investitionen in Bestandsentwicklungen nicht oder nur nach erheblicher Verzögerung getätigt werden, so verringern sich entsprechend über die Laufzeit der Gesellschaft die Rückflüsse aus den Immobilieninvestitionen.

Es besteht das Risiko, dass das künftige tatsächliche Portfolio der Gesellschaft vom hier beschriebenen Musterportfolio abweichen wird. Diese Abweichungen können dazu führen, dass die hier prognostizierten Ergebnisse und Renditeziele der Gesellschaft nicht erreicht werden.

Die prognostizierten Mittelrückflüsse und die Ausschüttungen an die Anleger sind nicht garantiert. Es besteht das Risiko, dass der tatsächliche Verlauf der

Beteiligung deutlich negativ von den Prognosen abweicht. Es besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des investierten Kapitals.

3. Erwerbs- und Investitionsphase

Erwerbsrisiken

Der Erfolg des Beteiligungsangebotes hängt wesentlich davon ab, dass die AIF-KVG für die Gesellschaft genügend potenzielle Investitionsobjekte findet, die einerseits den für dieses Beteiligungsangebot festgelegten Anlagebedingungen entsprechen, und bei denen sich andererseits ein Investment wirtschaftlich rentiert.

Es besteht das Risiko, dass die AIF-KVG das Portfolio nicht in der vorgesehenen Zeit oder nicht zu den geplanten Einkaufspreisen oder Einkaufs-Multiplikatoren aufbauen kann oder das von den Anlegern zur Verfügung gestellte Eigenkapital nicht vollständig investiert werden kann, z.B. weil schwierige Marktbedingungen oder der Umstand, dass viele Käufer in den selben Regionen kaufen wollen oder die Kaufpreise aus sonstigen Gründen erheblich steigen. Dies kann alles negative Auswirkungen auf das Renditeziel der Gesellschaft haben und es ist auch nicht auszuschließen, dass das nicht investierte Kapital dann durch Beschlussfassung der Gesellschafter nach anderen Anlagebedingungen investiert werden oder an die Anleger zurückgegeben werden muss, wobei eine Rückzahlung vom Eigenkapital an die Anleger aufgrund gezahlter Anlaufkosten einen teilweisen Verlust des Eigenkapitals zur Folge haben kann.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Immobilienkaufverträge erst zu einem viel späteren Zeitpunkt als geplant oder nicht wie vorgesehen durchgeführt werden können oder es sogar zu einer Rückabwicklung solcher Verträge kommt, wobei jeweils zusätzliche Kosten für die Gesellschaft entstehen können oder bereits entstandene Kosten möglicherweise nicht zurückgefordert werden können.

Durch erhöhte Anschaffungskosten, durch erhöhte Aufwendungen zur Mängelbeseitigung oder aufgrund nicht behebbarer Mängel, die zu einem dauerhaften Wertverlust der betroffenen Immobilie führen können, kann sich das prognostizierte wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft deutlich verschlechtern.

Bei der Prüfung des Ankaufs von Wohnimmobilien (sogenannte Due Diligence) durch die Deutsche Invest Immobilien GmbH (nachstehend „der Geschäftsbesorger" genannt) besteht das Risiko, dass prüfungsrelevante Tatsachen falsch erfasst werden, Erwerbsrisiken falsch bewertet oder gänzlich übersehen werden (z.B. technische Mängel, Mängel von Verträgen, grundbuchrechtliche Mängel) oder relevante Daten/Verträge, aber auch Mieteinheiten nicht oder nicht vollständig zugänglich sind. Sehr oft besteht bei Immobilien das Risiko der eingeschränkten Zugänglichkeit verschiedener technischer Elemente wie verkleidete Versorgungsleitungen. Dadurch können erhöhte Kosten für die Gesellschaft und die Zielgesellschaften, z.B. aufgrund erforderlicher Mängelbeseitigung, entstehen. Dies gilt auch in Bezug auf die in den Erwerbsprozess eingeschalteten externen Sachverständigen und Berater. Sollte sich die Gesellschaft für den Erwerb von Wohnimmobilien im Rahmen eines Share Deals entscheiden (d.h. für den Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft, die Eigentümerin von Wohnimmobilien ist), so könnten weitere in dieser Gesellschaft vorhandene Risiken wie stille Lasten, latente Steuern oder andere Belastungen mit übernommen werden, was sich mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft auswirken kann.

Risiko des Standorts, Mikro- und Makrolage

Der Standort einer Immobilie ist ein wesentlicher Faktor für den wirtschaftlichen Erfolg der Immobilie. Die Attraktivität des Standorts wirkt prinzipiell preisbestimmend und wird von den lokalen Gegebenheiten wie Infrastruktur, bspw. in Form der Anbindung an den ÖPNV oder die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, aber auch allgemeiner Attraktivität bestimmt. Es besteht das Risiko, dass es bei Fehlen oder Beeinträchtigung eines oder mehrerer Standortkriterien aufgrund mangelnder Attraktivität zu stagnierenden oder nachlassenden Immobilienpreisen kommen kann. Dies würde sich negativ auf zu erwartende Erlöse und prognostizierte Renditen der betroffenen Immobilie auswirken. Ein zusätzliches Risiko besteht dadurch, dass die Gesellschaft gezielt in Wohnimmobilien in bestimmten Regionen Deutschlands investiert. Sofern sich der Wohnungsmarkt gerade in diesen Regionen im Vergleich zu anderen Regionen negativ entwickeln sollte, droht eine Verstärkung der negativen Auswirkungen für die Ertragslage der Gesellschaft.

Fremdfinanzierungsrisiken

Es ist beabsichtigt, dass Zielgesellschaften zur Finanzierung des Erwerbs und ggf. der Sanierung von Wohnimmobilien unter Beachtung der Anlagebedingungen jeweils Bankdarlehen aufnehmen, die durch entsprechende Grundpfandrechte auf den zu erwerbenden Wohnimmobilien abzusichern sein werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die geplante Aufnahme des Fremdkapitals nicht in dem geplanten Umfang, nicht zum geplanten Zeitpunkt oder nicht zu den angenommenen Konditionen erreicht werden kann, so dass höhere Kosten für die Aufnahme vom Fremdkapital aufgewendet werden müssen. Weiterhin können höhere Fremdkapitalzinsen im Vergleich zu den angenommenen Konditionen aufgrund eines erhöhten Marktzinses oder im Fall von Vereinbarungen mit variablen Zinssätzen durch stetige Veränderungen (Zinsänderungsrisiko) entstehen.

Ebenso besteht das Risiko, dass die finanzierenden Banken möglicherweise nicht bereit sind, für den Objektankauf Darlehen bis zur geplanten Höhe zur Verfügung zu stellen, so dass die Realisierung der geplanten

Fremdkapitalquote teilweise oder vollständig fehlschlagen kann.

Weiterhin besteht das Risiko, dass man notwendige Sanierungen nicht, nicht rechtzeitig oder nur zu ungünstigeren Konditionen durchführen kann, weil man die erhoffte Finanzierung nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen bekommt oder ggf. auf andere Finanzierer ausweichen muss. Sanierungen werden ausbleiben bzw. verschoben oder es werden weniger Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Dies kann zu negativen Abweichungen gegenüber den Planungen der Gesellschaft führen und erheblich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft haben.

Sollte sich die geplante Fremdkapitalquote nicht realisieren lassen, so können potenzielle Investitionsobjekte nicht angekauft werden. Die Aufnahme vom Fremdkapital ist mit einem sogenannten „Leverage-Effekt" („Hebeleffekt") verbunden. Der Fremdfinanzierungsgeber erhält Zinszahlungen, die unabhängig von den Bewirtschaftungsüberschüssen der Gesellschaft sind, mit der Folge, dass höhere Bewirtschaftungsüberschüsse als prognostiziert zu überproportional höheren Auszahlungen an die Anleger führen können (positiver Leverage-Effekt). Andersherum können niedrigere Bewirtschaftungsüberschüsse als prognostiziert dazu führen, dass Auszahlungen an die Anleger in Prozent, bezogen auf die Kapitaleinlage ohne Ausgabeaufschlag, durch die Aufnahme von Fremdkapital entsprechend niedriger ausfallen können, als diese ohne den Einsatz von Fremdkapital wären (negativer Leverage-Effekt).

Im Falle des Ankaufs mit einem geringeren Fremdkapitalanteil kann die niedrigere Fremdkapitalquote zu deutlichen Abweichungen der angenommenen Renditeziele führen, da der durch die Fremdmittelaufnahme erzielte Leverage-Effekt (Erhöhung der Eigenkapitalrendite durch Fremdfinanzierung von Investitionen, deren Gesamtkapitalrendite über dem Fremdkapitalzins liegt) geringer ausfallen würde oder ausbleibt. Sollte nur weniger Fremdkapital als geplant eingesetzt werden können, so kann das Renditeziel und somit die Auszahlungen an die Anleger entsprechend niedriger ausfallen.

Die Auszahlung von Bankdarlehen wird regelmäßig durch die finanzierenden Banken an bestimmte Auszahlungsvoraussetzungen geknüpft, die von den Zielgesellschaften erfüllt werden müssen. Auch während der Laufzeit der Finanzierung sind bestimmte Bedingungen der Banken zu erfüllen. Es besteht das Risiko, dass Banken bei Nichterfüllung dieser Voraussetzungen oder Bedingungen Darlehen nicht auszahlen oder ausgezahlte Darlehen vorzeitig ganz oder teilweise kündigen. Dies kann dazu führen, dass die betroffene Zielgesellschaft vom Immobilienkaufvertrag zurücktreten muss oder eine bereits erworbene Immobilie veräußern muss, um ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Es besteht insoweit das Risiko, dass die betroffene Zielgesellschaft diese Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht vollständig erfüllen kann, was zur Zwangsvollstreckung in die Immobilie und in das übrige Vermögen der Zielgesellschaft bis hin zu ihrer Insolvenz führen kann. Dies kann sich mittelbar negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Sollten Bankdarlehen vor Ablauf ihrer Laufzeit vorzeitig abgelöst werden, z.B. bei einem vorzeitigen Verkauf von Objekten, so können Vorfälligkeitsentschädigungen und damit weitere Kosten für die Zielgesellschaften entstehen, die den Nettoerlös aus der Veräußerung für die Wohnungen signifikant reduzieren können.

Sollte nach Ablauf der Bankdarlehen eine Anschlussfinanzierung notwendig sein, bspw. weil Wohnungen nicht wie geplant veräußert werden können, besteht das Risiko, dass eine geeignete Anschlussfinanzierung überhaupt nicht oder nur zu deutlich schlechteren Konditionen erfolgen kann. Im Falle einer vorzeitigen Kündigung von Bankdarlehen oder im Falle einer fehlenden Anschlussfinanzierung können die betroffenen Zielgesellschaften gezwungen sein, Immobilien bzw. Wohnungen zu einem Verkaufspreis unterhalb des tatsächlichen Verkehrswertes zu veräußern.

Für den Fall, dass sich der Marktwert der Wohnimmobilien gegenüber dem Fremdfinanzierungsbetrag oder sich die Summe der Mieteinnahmen gegenüber dem zu leistenden Kapital verschlechtert, kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die finanzierenden Banken Sondertilgungen und Vorfälligkeitsentschädigungen verlangen oder weitere Sicherheiten fordern. Auch können die Banken möglicherweise eine höhere Kreditmarge fordern, was zu höheren Zinszahlungspflichten führen kann. Durch dies alles können für die Zielgesellschaften nicht unerhebliche Zusatzkosten entstehen.

Sofern es nicht möglich ist, Sondertilgungen zu leisten oder geforderte zusätzliche Sicherheiten zu bestellen oder bestehende Sicherheiten zu erhöhen, kann es zur Kündigung von Darlehen kommen. Im Extremfall kann es zu einer zwangsweisen Verwertung der als Sicherheit dienenden Wohnimmobilien durch die finanzierenden Banken kommen. In einem solchen Fall kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Erlös der Zwangsverwertung nicht ausreicht, um die bei der finanzierenden Bank aufgenommenen Fremdmittel zurückzuzahlen. Dies alles kann letztlich zum Verlust des Eigenkapitals der Zielgesellschaften und der Gesellschaft sowie damit zum teilweisen oder im Extremfall zum vollständigen Verlust eingesetzten Eigenkapitals nebst Ausgabeaufschlag führen.

Inflationsrisiko

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für den realen Wert aller Vermögensgegenstände. Entsprechend können auch die realen Werte der künftig im Vermögen der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände durch Inflation negativ beeinflusst werden. So können – jeweils bei entsprechender vertraglicher Kopplung an die Inflation - bspw. die laufenden Bewirtschaftungskosten und die Mieten von der Entwicklung der Inflation nachhaltig beeinflusst werden. Die Inflationseinflüsse könnten ggf. über dem Wertzuwachs des Gesellschaftsvermögens liegen. Dieses Risiko kann

die Wertentwicklung des Gesellschaftsvermögens bzw. der im Gesellschaftsvermögen gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilswert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Risiken aus der Bestellung von Sicherheiten

Die Ansprüche eines Darlehensgebers von langfristigen Darlehen werden in der Regel durch Grundschulden auf der Immobilie sowie durch Abtretung der Rechte und Ansprüche aus den entsprechenden Mietverträgen besichert. Des Weiteren werden in Darlehensverträgen in der Regel im Rahmen des Darlehensvertrags die Einhaltung von Vergaberichtwerten – sogenannte „Covenants" – wie etwa einem Richtwert für den Beleihungsauslauf (englisch: Loan to Value oder „LTV") oder eines Schuldendienstdeckungsgrads oder auch Kapitaldienstdeckungsgrads (englisch: Debt Service Coverage Ratio oder „DSCR") vereinbart. In solchen Fällen muss der Darlehensnehmer während der Vertragslaufzeit für die Einhaltung dieser Richtwerte Sorge tragen und im Falle des Verstoßes solcher Richtwerte dem Darlehensgeber zusätzliche Sicherheiten stellen oder die Darlehen zur Erreichung der vereinbarten Richtwerte außerplanmäßig durch Sondertilgungen reduzieren. Sollte es nach einem Verstoß gegen Regelungen eines Darlehensvertrags (insbesondere einem Verstoß gegen Zahlungsverpflichtungen oder gegen die vereinbarten Richtwerte) unter einem oder mehreren Darlehensverträgen zu einer Vollstreckung des betreffenden Darlehensgebers in die Sicherheiten kommen, so ist es möglich, dass der Erlös aus einer Zwangsvollstreckung nicht ausreicht, um nach Rückzahlung der Darlehensverbindlichkeiten Auszahlungen bzw. Ausschüttungen an die Anleger vorzunehmen.

Risiko fehlender Diversifikation

Die Gesellschaft wird grundsätzlich lediglich in eine Assetklasse mindestens an zwei verschiedenen Standorten investieren. Eine Streuung der standort- und anlagebedingten Risiken findet somit nicht statt. Im Gegensatz zu risikogemischtem Vermögen können nachteilige Entwicklungen nicht durch Investitionen in einem anderen Markt oder Anlagesegment ausgeglichen werden. Hierdurch kann sich das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft verschlechtern, was zu einer Reduzierung der Ausschüttung oder eine Aussetzung der Ausschüttungen für den Anleger bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Eigenkapitals nebst Ausgabeaufschlag führen kann.

Kostenerhöhungsrisiko

Die von der Gesellschaft eingeplanten Kosten und Vergütungen für Dienstleistungen beruhen auf Annahmen, da noch keine Verträge mit Dienstleistern abgeschlossen worden sind. Die konkreten Vertragspartner und die Bedingungen der jeweiligen Dienstleistungsverträge, insbesondere auf Ebene der Zielgesellschaften, sind noch nicht bekannt. Es kann insoweit nicht ausgeschlossen werden, dass Verträge nur zu ungünstigeren Bedingungen und mit höheren Kosten zu Lasten der Zielgesellschaften abgeschlossen werden können oder sonstige unvorhergesehene Kosten das Investitionsvolumen der jeweiligen Zielgesellschaft erhöhen. Hierdurch kann sich die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Projekts nachteilig ändern. In diesen Fällen besteht für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des eingesetzten Eigenkapitals nebst Ausgabeaufschlag.

Mängel-, Altlasten- und Schadstoffrisiko

Es kann weder für die bereits erworbene Immobilie noch für künftig zu erwerbende Immobilien ausgeschlossen werden, dass nach dem jeweiligen Erwerb bisher unerkannte Mängel auftreten, welche außerplanmäßige Aufwendungen nach sich ziehen können. Es besteht das Risiko, dass sich auf Grundstücken der Zielgesellschaften Altlasten oder Schadstoffe befinden. Die Verpflichtung zur Beseitigung von Altlasten oder Schadstoffen kann durch gesetzliche Bestimmungen, behördliche Verfügungen und/oder vertragliche Vereinbarungen der jeweiligen Zielgesellschaft obliegen. Die mit der Beseitigung von Mängeln, Altlasten und Schadstoffen verbundenen Kosten können das Ergebnis der betreffenden Zielgesellschaft erheblich vermindern, was sich mittelbar auch negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken kann. Es besteht insoweit für den Anleger das Risiko einer Reduzierung der geplanten Auszahlungen bis zu deren Totalausfall oder auch das Risiko eines Totalverlustes des eingesetzten Eigenkapitals nebst Ausgabeaufschlag.

Wettbewerbsrisiko

Die Gesellschaft ist allgemein dem Wettbewerb mit weiteren Immobiliengesellschaften ausgesetzt, die sich ebenfalls auf die Investition in und die Bewirtschaftung von Immobilien konzentrieren. Diese Wettbewerbssituation sowie eine hieraus resultierende negative Entwicklung der Kauf- und Verkaufspreise sowie der Vermietungsmöglichkeiten könnten sich entsprechend negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken. Es besteht insoweit auch das Risiko, dass keine oder nicht ausreichend profitable Anlagemöglichkeiten für die Gesellschaft bestehen, und dass die zur Verfügung stehenden Investmentmöglichkeiten keine ausreichende Risikodiversifizierung ermöglichen.

Objektauswahlrisiko

Es besteht das Risiko, dass Immobilienobjekte ausgewählt werden, bei denen sich erst nach deren Erwerb herausstellt, dass sich eine Planung nicht oder nicht wie ursprünglich vorgesehen umsetzen lässt. Zudem besteht das Risiko, dass entgegen ursprünglicher An-

nahmen Immobilien nicht, nicht vollständig oder nicht in der vorgesehenen Zeit oder zu den geplanten Bedingungen (insbesondere Verkaufspreisen) wieder verkauft werden können. Dies kann zu negativen Abweichungen gegenüber den Planungen der Gesellschaft führen und erheblich negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft haben.

4. Betriebsphase

Risiken in der Betriebsphase

Die Qualität des Bau- und Asset Managements durch den Geschäftsbesorger sowie regionale Standortgegebenheiten, Konjunktureinflüsse, die regionale und überregionale Nachfragesituation, Veränderungen des Mietniveaus und der Kosten, aber auch die Leistungs-/Zahlungsfähigkeit von Mietern und sonstigen Vertragsparteien oder immobilienspezifische Besonderheiten wie ein erheblicher Instandsetzungs- oder Instandhaltungsbedarf von Immobilienobjekten, stellen wesentliche Risiken während der Betriebsphase bis zur geplanten Veräußerung der Immobilien dar.

Risiken aus Mietverhältnissen

Das wirtschaftliche Ergebnis der Zielgesellschaften und mittelbar hierüber das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft hängt im Wesentlichen von der Höhe der Mieteinnahmen und somit davon ab, dass Mieter ihre Zahlungsverpflichtungen gegenüber der jeweiligen Zielgesellschaft einhalten. Es besteht das Risiko, dass Mieter ihre vertraglich vereinbarte Miete nicht oder nur zum Teil zahlen, andere Verpflichtungen aus dem Mietvertrag z.B. zur Wiederherstellung des früheren Zustands bei baulichen Veränderungen verletzen oder Verträge kündigen. Hierdurch können der jeweiligen Zielgesellschaft Kosten für Mietausfall, Renovierung oder die gerichtliche Durchsetzung von Ansprüchen entstehen. Ansprüche gegen die Mieter könnten gerichtlich nicht durchsetzbar sein oder eine Zwangsvollstreckung könnte fruchtlos bleiben. Es können Einnahmeausfälle entstehen und die Attraktivität der Immobilien bzw. ihre Bewertung kann sich verschlechtern. Niedrigere Mieteinnahmen können auch dadurch entstehen, dass die in der Prognoserechnung getroffenen Annahmen über das Mietzinsniveau, insbesondere betreffend die Neu- oder Anschlussvermietung, das Leerstandsniveau und die Leerstandzeiten, unzutreffend oder zu optimistisch sind. Schließlich kann auch eine generelle Absenkung des Miet- und Kaufpreisniveaus, bspw. aufgrund eines veränderten Nachfrageverhaltens an den betroffenen Standorten, zu geringeren Mieteinnahmen und Veräußerungserlösen beim Verkauf der Eigentumswohnungen und der Mehrfamilienhäuser führen. Die auf Mieter nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten, die sonstigen Bewirtschaftungskosten und Kosten für laufende Instandhaltung sowie etwaige Immobilienbewertungen könnten höher als erwartet ausfallen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne zunächst als umlagefähig eingestufte Kosten später nicht auf die Mieter umgelegt werden können bzw. zunächst nicht einkalkulierte Betriebs- und Verwaltungskosten zusätzlich entstehen. Auch eine Erhöhung der umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten vermindert die Attraktivität für Mieter und vermindert damit die Ertragskraft der Immobilie. Etwaige Mietsicherheiten können nicht oder nicht im ausreichenden Maße vorhanden oder verwertbar sein. Ferner kann eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen sein, wenn es sich um einen Wohnraummietvertag mit einer gültigen Staffel- oder Indexmietvereinbarung handelt. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Zielgesellschaft und mittelbar hierüber auch der Gesellschaft auswirken.

Risiko von Leerständen

Nach Beendigung eines Mietverhältnisses besteht allgemein das Risiko von Leerständen. Es ist möglich, dass im Falle einer Kündigung eines Mietverhältnisses eine Anschlussvermietung nicht, nur später oder nur zu einer niedrigeren Miete möglich ist oder dem Nachmieter Anreize wie eine mietzinsfreie Zeit zur Vornahme von Umbauten gewährt werden müssen. Mieterwechsel können darüber hinaus mit erheblichen Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen können. Ein Ausfall von Mietern oder eine nicht oder nicht erwartungsgemäß durchführbare Anschlussvermietung kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Zielgesellschaft und mittelbar hierüber auch der Gesellschaft auswirken.

Die Risiken aufgrund Änderungen im Mietrecht durch das Mietrechtsanpassungsgesetz

In 2015 sind die sogenannte „Mietpreisbremse" und die Änderung im Maklerrecht in Kraft getreten. In Regionen mit schwieriger Wohnungssituation sollten Mieten nicht mehr willkürlich angehoben werden können, wenn Mieter ausziehen und neue Mieter einziehen. Die Regelungen zur Mietpreisbremse sehen vor, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % angehoben werden durfte. Das ortsübliche Niveau ergibt sich aus dem einfachen oder qualifizierten Mietspiegel. Die Mietpreisbremse gilt bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen, nicht jedoch bei Neubauten. Als Neubau gelten Wohnungen und Wohnhäuser, die erstmals nach dem 1.10.2014 genutzt und vermietet werden. Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen ist die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung von der Mietpreisbremse ausgenommen. Eine Modernisierung ist dann umfassend, wenn die Kosten mindestens einem Drittel dessen entsprechen, was ein Neubau gekostet hätte und die modernisierte Wohnung mit einer Neubauwohnung vergleichbar ist. Auch Modernisierungen, die nicht umfassend sind, können

beim Mietpreis berücksichtigt werden und eine Miete oberhalb der Preisdeckelung rechtfertigen. Es gelten dieselben Regeln wie bei einem bestehenden Mietverhältnis (§ 559 Absatz 1 bis Absatz 3 BGB). Liegt die Miete bereits oberhalb der Preisdeckelung, so kann sich der Vermieter zudem auf den Bestandschutz berufen und eine zulässig vereinbarte Miete bei Wiedervermietung auch weiterhin verlangen.

Um die Wirkung der Mietpreisbremse zu erhöhen, sind zwischenzeitig Verschärfungen der Mietpreisbremse und der Modernisierungsmieterhöhung verabschiedet worden, hierunter vereinfachte Rügemöglichkeiten durch den Mieter, Auskunfts- und Rückzahlungspflichten des Vermieters, die Absenkung der Modernisierungsumlage und das Sanktionieren des gezielten „Herausmodernisierens" von Mietern als Ordnungswidrigkeit. Sobald eine Landesregierung den Wohnungsmarkt in einer bestimmten Region als angespannt im Sinne der Mietpreisbremse erklärt hat, gilt diese für fünf Jahre. Nach diesem Zeitraum können die Bundesländer eine Verlängerung bis zum 31.12.2025 beantragen.

Aufgrund der Mietpreisbremse besteht das Risiko, dass Mieteinnahmen nicht in der geplanten Höhe realisiert werden können. Dies kann sich negativ auf den Verkehrswert der betroffenen Immobilie auswirken. Ferner ist es möglich, dass es künftig zu weiteren Verschärfungen der Mietpreisbremse oder sonstigen Änderungen im Mietrecht kommt, die sich zu Lasten der Vermieter auswirken.

Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielgesellschaften und der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Bau-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsrisiken, öffentlich-rechtliche Bestimmungen

Es besteht das Risiko, dass den Zielgesellschaften aufgrund einer Änderung gesetzlicher Vorschriften oder aufgrund unerkannter oder unzutreffend eingeschätzter Baumängel höhere Kosten für die laufende Instandhaltung oder Instandsetzung der Immobilien oder für notwendige Bau-, Umstrukturierungs- und Renovierungsaufwendungen entstehen. Insbesondere ist nicht auszuschließen, dass etwaige Schönheits- und Kleinreparaturklauseln in den Mietverträgen unwirksam sein können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass öffentlich-rechtliche Bestimmungen, wie bspw. durch das Denkmalschutzgesetz oder andere städtebauliche Beschränkungen, zu erhöhten Kosten hinsichtlich der Unterhaltung oder Sanierung der Immobilien führen.

Ferner besteht das Risiko, dass erforderliche Sanierungs-, Umbau- und Mängelbeseitigungsarbeiten nur zu höheren als den geplanten Kosten durchgeführt oder nicht zu den geplanten Zeitpunkten beendet werden können, und dass dadurch geplante Mieteinnahmen oder Veräußerungserlöse nicht in der geplanten Höhe oder erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können.

Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweils betroffenen Zielgesellschaft und mittelbar hierüber auch der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Rechtliche und tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Immobilien

Aus den Mietverträgen, aus den Verträgen über die Fremdfinanzierung sowie aus dinglichen Besicherungen können sich rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Immobilien ergeben, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeiten. Ferner können sich aus dem Standort bzw. der Lage der Immobilien, dem baulichen Zustand, der Bauausführung und der Nutzungsmöglichkeiten der Immobilien jeweils tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Immobilien ergeben. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen im Rahmen einer Anschlussfinanzierung nicht oder nicht plangemäß möglich ist. Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Immobilien können sich aus dem Verhältnis zu Nachbargrundstücken ergeben, insbesondere wenn Zuwegungen über Nachbargrundstücke aufgrund baulicher Veränderungen oder dem Fehlen bzw. dem Wegfall von Wegerechten nicht nutzbar sind. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielgesellschaften und der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Fertigstellungsrisiko und Risiko aus der Mängelbeseitigung

Die Gesellschaft beabsichtigt, entsprechend ihrer Anlagestrategie und ihren Anlagezielen die über die Zielgesellschaften zu erwerbenden Immobilien durch verschiedene, im jeweiligen Einzelfall individuell zu entscheidende Baumaßnahmen aufzuwerten. Es besteht das Risiko, dass insoweit erforderliche Baumaßnahmen aufgrund von Fehl- oder Nichtleistungen beauftragter Bauunternehmer, geologischen Verwerfungen, rechtlichen Anforderungen oder sonstigen Hindernisse nicht oder nicht rechtzeitig realisiert werden können. Dies kann zu einer Überschreitung der geplanten Baukosten oder Bauzeit oder zu einer Minderung der vorgesehenen Qualitätsstandards bei dem jeweiligen Bauprojekt führen. Eine Verlängerung der Bauphase kann außerdem mit zusätzlichen Kostensteigerungen verbunden sein.

Bei der Modernisierung von Wohnungen kann es darüber hinaus zu mangelhaften Ausführungen und zu einer erforderlichen Nacherfüllung oder Mängelbeseitigung kommen. Wird im Wirkungsbereich der Makler- und Bauträgerverordnung ein Objekt oder eine Woh-

nung verkauft, so beträgt die Dauer der Verjährung für Nacherfüllungs- oder Mangelbeseitigungsansprüche fünf Jahre. Da Wohnungen zu jeweils unterschiedlichen Zeitpunkten abverkauft werden, kann sich für die im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile die Gewährleistungsfrist für alle Käufer verlängern. Dies kann die endgültige Fertigstellung und Abnahme sowie die Übergabe der Wohnung an die Wohnungseigentümer und/oder Nutzer verzögern. Es besteht das Risiko, dass die kalkulierten Kaufpreisraten insoweit nicht, nicht vollständig oder erst verspätet fällig oder vereinnahmt werden.

Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweils betroffenen Zielgesellschaft und mittelbar hierüber auch der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Öffentlich-rechtliche Anforderungen an den Umbau von Immobilien

Die Anlagestrategie der Gesellschaft besteht unter anderem in der Renovierung, Modernisierung bzw. Sanierung der erworbenen Immobilien. Das geplante Aufwerten der Immobilien soll regelmäßig durch Umbau, Anbau oder Errichtung von Gewerken erfolgen, die in den meisten Fällen öffentlich-rechtlicher Erlaubnisse bzw. Genehmigungen bedürfen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts sind noch keine solchen Maßnahmen fest beschlossen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen der Gesellschaft alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen für das Anlageobjekt „Hamburg Ellerneck" vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftig weitere behördliche Genehmigungen oder Änderungen von bereits bestehenden behördlichen Genehmigungen erforderlich werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen nicht oder nur unter Auflagen erteilt werden oder bereits erteilte Genehmigungen angefochten oder seitens der Behörde zurückgenommen bzw. widerrufen werden. Auch während der Nutzung von Immobilien können weitere Erlaubnisse bzw. Genehmigungen erforderlich werden. Fehlende behördliche Erlaubnisse oder Genehmigungen und zusätzliche Auflagen können zu einer verzögerten Fertigstellung oder zu Beeinträchtigungen in der Nutzung der Immobilien führen und somit verringerte oder zeitlich verzögerte Einnahmen bedeuten. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweils betroffenen Zielgesellschaft und mittelbar hierüber auch der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Umweltrisiken

Die Gesellschaft verfolgt keine Nachhaltigkeitsziele. Bei diesem Beteiligungsangebot besteht ein erhöhtes Risiko, dass Wirtschaftstätigkeiten gefördert werden, die nach dem Verordnungsentwurf der EU-Kommission zur Taxonomie nicht als nachhaltig gelten.

Die Berücksichtigung der Faktoren Umwelt, öffentliche Gesundheit, Sicherheit und Unternehmensverantwortung haben Auswirkungen auf die Anlagerenditen. Der Umgang mit ESG-Faktoren wirkt sich auf vielfältige Weise auf die Geschäftsergebnisse aus, unter anderem Zugang zu Kapital, Kostensenkungen, Produktivität, Umsatzwachstum, Marktzugang, Reputation, Versicherungskosten und -schutz, Bindung von Mitarbeitern und Risikomanagement. Unternehmen, die ökologisch nachhaltig und sozialverträglich wirtschaften, verringern die Risiken in ihren Geschäftsmodellen deutlich und erzielen deshalb für ihre Anleger eine bessere Leistung, höhere Kosteneinsparungen und eine größere Rentabilität.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass potenzielle Investoren der Gesellschaft nicht beitreten werden, weil die Gesellschaft nicht die Anforderungen der potenziellen Investoren hinsichtlich der vorgenannten Nachhaltigkeitsfaktoren einhält, so dass das Kommanditkapital der Gesellschaft möglicherweise nicht in der geplanten Zeit oder nicht in der geplanten Höhe eingeworben werden kann. Die Gesellschaft kann dann die vorgesehenen prognostizierten Renditen nicht in voller Höhe realisieren.

Risiko nachteiliger Preisentwicklungen und des Verfalls von Beleihungswerten

Es besteht das Risiko, dass Immobilien zu einem höheren Kaufpreis als ursprünglich geplant erworben werden. Ferner besteht das Risiko, dass erworbene Immobilien durch einen Rückgang der Nachfrage des Marktes nach entsprechenden Immobilien an Wert verlieren und gar nicht oder nicht zu den geplanten Verkaufspreisen oder nur zu einem Kaufpreis unterhalb der ursprünglichen Anschaffungskosten wieder verkauft werden können. Hierdurch kann es zu geminderten Erlösen und entsprechenden Verlusten für die jeweils betroffene Zielgesellschaft sowie mittelbar hierüber für die Gesellschaft kommen. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Negative Veränderungen der Immobilienpreise am Markt wirken sich in der Regel auch entsprechend negativ auf die von den fremdfinanzierenden Banken ermittelten Beleihungswerte der Immobilien aus. Insoweit ist es möglich, dass bereits ausgereichte Darlehen die neu ermittelten Beleihungswerte überschreiten. Dies kann zur Folge haben, dass die Bank aufgrund des geminderten und überschrittenen Beleihungswerts die Einzahlung von weiterem Eigenkapital oder die Stellung weiterer Sicherheiten verlangt. Anderenfalls können Darlehen gekündigt und die sofortige Rückzahlung des Darlehens verlangt werden. Insoweit ist es möglich, dass die jeweils betroffene Zielgesellschaft zum Verkauf der Immobilie gezwungen ist und die Immobilie daher zu schlechteren Bedingungen oder gar mit Verlust für die Zielgesellschaft verkauft werden muss.

Möglich ist auch, dass fremdfinanzierende Banken den Anteil des Fremdkapitals bereits im Vorfeld so reduzieren, dass es zu Erlösschmälerungen kommt. Die Auszahlung der Darlehen bzw. die Auszahlung einzelner

Darlehenstranchen könnte an die Erfüllung bestimmter Bedingungen, wie die Erreichung eines bestimmten Sanierungs- und/oder Vermietungsstandes knüpfen. Werden diese Bedingungen nicht erfüllt, so hat dies zur Folge, dass die Darlehen nicht oder zumindest nicht in voller Höhe ausbezahlt werden. Die Gesellschaft wäre in diesem Fall gezwungen, das fehlende Fremdkapital aus Eigenmitteln bereit zu stellen, was sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Anlage auswirken würde.

Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweils betroffenen Zielgesellschaft und mittelbar hierüber auch der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Untergangs- und Versicherungsrisiken

Die Gesellschaft bzw. ihre Zielgesellschaften tragen generell das nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs, der vollständigen oder teilweisen Zerstörung sowie der Verschlechterung der Wohnimmobilien und des damit verbundenen langfristigen Nutzungs- und Einnahmeausfalls. Trotz des Abschlusses marktüblicher Versicherungen können generell nicht versicherbare oder wirtschaftlich nicht sinnvoll versicherbare Risiken verbleiben. Schließlich besteht das Risiko, dass einzelne Versicherungen oder Prämienerhöhungen nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Es besteht das Risiko, dass in einem Schadensfall kein oder kein ausreichender Versicherungsschutz besteht, weil Mieter ihren Versicherungspflichten nicht nachgekommen sind, der Versicherungsumfang oder die Versicherungsleistungen nicht ausreichen oder Leistungsausschlüsse aus den Versicherungsverträgen greifen, so dass die Zielgesellschaft keine Schadenskompensation erlangen kann und die hieraus resultierenden Kosten zu tragen hat. Es besteht zudem das Risiko, dass eine Versicherungsgesellschaft bestehende Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt, was zunächst zu Prozesskosten und bei einer Niederlage vor Gericht neben den Prozesskosten auch zum Ausfall von Versicherungsleistungen führen kann.

Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweils betroffenen Zielgesellschaft und mittelbar hierüber auch der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Risiken durch kriminelle Handlungen und Missstände

Die Gesellschaft und/oder ihre Zielgesellschaften können Opfer von Betrug oder anderer krimineller Handlungen werden und Verluste durch Fehlverhalten externer Dritter erleiden. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweils betroffenen Zielgesellschaft und mittelbar hierüber auch der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Risiko von Schäden durch höhere Gewalt, „COVID-19“

Durch einen unerwarteten Eintritt eines unabwendbaren Ereignisses wie z.B. Naturkatastrophen, insbesondere Unwetter, Erdbeben, Überschwemmungen, Vulkanausbrüche, aber auch Brand, Verkehrsunfälle, Geiselnahmen, Krieg, Unruhe, Bürgerkrieg, Revolution, Terrorismus, Sabotage, Epidemien, Pandemien und ähnlichen Fällen höherer Gewalt können die Immobilien der Gesellschaft bzw. der Zielgesellschaften ganz oder teilweise untergehen oder die Gesellschaft bzw. die Zielgesellschaften können unmittelbar oder mittelbar sonstige erhebliche wirtschaftliche Schäden (bspw. Einnahmeausfälle aus der Vermietung) erleiden.

Immobilien, insbesondere in Ballungsräumen, können einem Terrorrisiko ausgesetzt sein. Selbst ohne unmittelbar von einem Terrorakt betroffen zu sein, kann eine Immobilie wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt im Allgemeinen und insbesondere in der betroffenen Umgebung nachhaltig beeinträchtigt wird und hierdurch die Mieter- bzw. Käufersuche erschwert oder unmöglich wird.

Nicht alle möglichen Schäden sind versichert oder versicherbar. Auch bei einem versicherten Schaden kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Versicherungsschutz versagt oder sich als nicht ausreichend erweist oder sich nach einem Schadensfall die Versicherungsprämien erhöhen.

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

So haben die Regierungen der internationalen Länder – hierunter auch Deutschland und die deutschen Bundesländer – angesichts der länder- und kontinentübergreifenden Ausbreitung (Pandemie) der neu aufgetretenen Atemwegserkrankung „COVID-19“ verschiedenste Maßnahmen beschlossen, die der Bekämpfung dieser Pandemie dienen sollen, und die sich national und international in erheblichem Maße negativ auf die allgemeine Wirtschaft auswirken. Unter den Maßnahmen des deutschen Gesetzgebers befindet sich insoweit auch eine mietrechtliche Änderung, die privaten Mietern eine einseitige Stundung der von ihnen geschuldeten Mietzinsen erlaubt, wenn sie durch die COVID-19-Pandemie in wirtschaftliche Schieflage geraten sind, wodurch den jeweiligen Vermietern entsprechende – zumindest zeitweilige – Einnahmeausfälle entstehen. Es besteht das Risiko, dass die COVID-19-Pandemie noch für eine unbestimmte lange Zeit das wirtschaftliche und soziale Leben weltweit beeinträchtigt, insbesondere wenn die Maßnahmen zur Bekämpfung der Erkrankung aufrechterhalten oder verschärft werden und ein entsprechender Impfstoff nicht oder nicht zeitnah verfügbar ist. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig weitere nachteilige Maßnahmen, Gesetze oder Gesetzesänderun-

gen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie auf nationaler und internationaler Ebene eingeführt werden. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig durch Mutationen des COVID-19-Virus oder durch gänzlich neu auftretende Krankheiten zu weiteren Epidemien oder Pandemien kommt.

Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielgesellschaften und der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

IT-Risiken, Cyberkriminalität

Es besteht allgemein die Gefahr von Verlusten aus dem Betrieb und der Entwicklung von IT-Systemen in Bezug auf Hard- und Software (IT-Risiko). Dies beinhaltet die technische Umsetzung fachlicher Anforderungen sowie die technische Ausgestaltung für die Bereitstellung, Betreuung sowie Entwicklung der Soft- und Hardware. Ferner besteht die Gefahr von Verlusten aus der Beeinträchtigung schutzwürdiger Informationen, die sich durch Ausnutzung technischer, prozessualer oder organisatorischer Schwachstellen ergeben können (IS-Risiko). Hierbei besteht das Risiko von Verlusten von Daten, die sich aus der Verletzung der Verfügbarkeit, der Vertraulichkeit oder der Integrität von Informationen oder einem unvorhergesehenen Mehraufwand in der Informationsverarbeitung sowie durch Angriffe von außen (sogenannte Cybercrimes) ergeben können. Beim Eintritt solcher Risiken kann es zu verzögerter oder fehlerhafter Bearbeitung von investitionsrelevanten Analysen, Berechnungen oder Sachverhalten kommen. Es besteht dann für den Anleger das Risiko der Reduzierung von Auszahlungen.

Insolvenz der Gesellschaft, keine Kapitalgarantie

Die Realisierung einzelner oder mehrerer Risiken kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Zielgesellschaften und/oder der Gesellschaft auswirken und zur Insolvenz der Gesellschaft führen. Die Gesellschaft könnte insbesondere insolvent werden, wenn die Erlöse der Gesellschaft niedriger und/oder die Aufwendungen höher als geplant ausfallen und die verbleibende Liquidität nicht ausreicht, um die Bewirtschaftungs-, Finanzierungs- oder sonstigen Aufwendungen der Gesellschaft zu decken. Dies kann ebenfalls der Fall sein, wenn die Immobilien nicht oder nicht zu den erwarteten Erlösen verkauft werden können oder eine ggf. notwendige Refinanzierung scheitert. Es besteht das Risiko, dass es zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft oder zu anderen insolvenzrechtlichen Maßnahmen kommt. Die Ansprüche der Anleger gegenüber der Gesellschaft sind nicht gesichert. Sollte die Gesellschaft insolvent werden, können sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder sogar entfallen und es kann zu einem Totalverlust des eingesetzten Eigenkapitals nebst Ausgabeaufschlag kommen (Teil- bzw. Totalverlustrisiko).

Liquiditätsrisiko

Geringere und/oder verspätete Einnahmen sowie höhere und/oder vorzeitige Ausgaben können zu Liquiditätsengpässen bis hin zur Zahlungsunfähigkeit einer Zielgesellschaft und/oder der Gesellschaft führen, infolgedessen die Zielgesellschaft und/oder die Gesellschaft ihren Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nachkommen kann (Liquiditätsrisiko). Es besteht das Risiko, dass vertraglich nicht vereinbarte Kosten höher als angenommen ausfallen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass vertraglich vereinbarte Kosten höher ausfallen als ursprünglich vereinbart. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Bildung zusätzlicher Liquiditätsreserven erforderlich wird. Ferner können die Zeitpunkte der Zahlungsflüsse von den getroffenen Annahmen abweichen. Es besteht das Risiko, dass der Gesellschaft nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel (z.B. Bankguthaben) zur Verfügung stehen, um ihre fälligen Verpflichtungen zu erfüllen. Dies kann bis hin zur Insolvenz der Gesellschaft führen. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Bankeninsolvenz

Eine Insolvenz von Banken und anderen Finanzierungsinstituten ist jederzeit möglich. Vorhandene Einlagensicherungssysteme sind regelmäßig auf einen bestimmten Höchstbetrag beschränkt und könnten im Extremfall gänzlich ausfallen. Es besteht das Risiko, dass Bankguthaben der Gesellschaft und/oder der Zielgesellschaften im Fall einer Insolvenz des kontoführenden Instituts nicht oder nicht vollständig erlangt werden können und insoweit verlorengehen. Eine Gefährdung der freien Liquidität der Gesellschaft oder der Zielgesellschaften ist daher nicht auszuschließen. Es besteht für den Anleger somit das Risiko, dass sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern können oder sogar entfallen und es kann zu einem Totalverlust des eingesetzten Eigenkapitals nebst Ausgabeaufschlag kommen (Teil- bzw. Totalverlustrisiko).

Risiken durch den Einsatz von Derivaten

Gemäß den Anlagebedingungen darf die Gesellschaft Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, zur Absicherung von in dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF gehaltenen Vermögensgegenständen gegen einen Wertverlust tätigen. Es besteht das Risiko, dass der Einsatz von Derivaten nicht oder nicht vollständig den bezweckten Absicherungserfolg für die Gesellschaft bringen und es können der Gesellschaft beim Einsatz von Derivaten zusätzliche Kosten entstehen. Die Verwendung von Derivaten kann sich entsprechend negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Vertragsrisiken

Diesem Beteiligungsangebot liegen zahlreiche bereits eingegangene und noch zu abzuschließende Vertragsbeziehungen der AIF-KVG, der Gesellschaft und der Zielgesellschaften mit jeweils Dritten zugrunde. Die

ordnungsgemäße Durchführung dieser Verträge ist unter anderem von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Vertragstreue der jeweiligen Vertragspartner abhängig. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die direkten oder indirekten Vertragspartner ihre rechtlichen und vertraglichen Pflichten nicht oder nur unzureichend erfüllen. Die wirtschaftliche Situation der jeweiligen Vertragspartner kann sich aufgrund von Bonitätsschwierigkeiten verändern. Das kann dazu führen, dass die Vertragspartner teilweise oder ganz ausfallen und entsprechend neue Vertragspartner gefunden werden müssen.

Sollte es zu einem Wechsel oder Ausfall eines oder mehrerer Vertragspartner, insbesondere des Geschäftsbesorgers, kommen, so kann dies negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweils betroffenen Zielgesellschaft und/oder der Gesellschaft haben und den Wert der gesamten Beteiligung entsprechend mindern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Vertragspartner wie insbesondere Verkäufer, Mieter, Property Manager, finanzierende Banken oder Versicherungsgesellschaften ihren finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen gegenüber den Zielgesellschaften oder der Gesellschaft wegen Leistungs- oder Zahlungsschwierigkeiten oder aus anderen Gründen nicht bzw. nicht wie geschuldet nachkommen können und sich hierdurch negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Zielgesellschaften und der Gesellschaft selbst ergeben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verträge nicht wie prospektiert abgeschlossen werden können.

Ebenso besteht das Risiko, dass Vertragspartner nur gegen eine höhere Vergütung als prognostiziert zur Übernahme von Aufgaben bereit sind, was sich negativ auf die Ergebnisse der Gesellschaft auswirken kann. Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass Vertragspartner von ihren vertraglichen Kündigungsrechten Gebrauch machen. Entsprechende Risiken bestehen auf der Ebene der Zielgesellschaften, weil auch deren Vertragspartner nicht feststehen, was dazu führen kann, dass die jeweilige Zielgesellschaft ihre Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft nicht ordnungsgemäß erfüllen kann. Es besteht das Risiko, dass eventuelle Schadensersatzansprüche aus Bonitätsgründen gegen die entsprechenden Vertragspartner nicht durchsetzbar sind. Es besteht zudem das Risiko, dass dadurch nicht kalkulierte oder höhere Kosten anfallen. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweils betroffenen Zielgesellschaft und der Gesellschaft auswirken. Im schlimmsten Fall könnte dies zur Insolvenz der Gesellschaft führen. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

5. Veräußerungsphase

Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage/ Entwicklung des Zinsniveaus/Exitstrategie

Das wirtschaftliche Ergebnis von Investitionen in Wohnimmobilien wird von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Werthaltigkeit der Wohnimmobilien und deren Veräußerbarkeit auswirken. Ob die in der Prognoserechnung unterstellten Entwicklungen eintreten, wird davon beeinflusst, wie sich am Standort der Wohnimmobilien im Portfolio die Nachfrage nach Wohnraum und somit die Mieten und Verkaufspreise entwickeln. Dies hängt von Faktoren wie Wirtschaftskraft, Arbeitslosigkeit, realer Anstieg des Nettolohns, Zinskonditionen für Käufer etc. ab. Trotz sorgfältiger Auswahl der Immobilien hinsichtlich Standort, Lage, Mieterqualität und Veräußerbarkeit sind die wirtschaftliche Wertentwicklung und damit die nachhaltige Mietertragskraft oder der Verkaufspreis einer Wohnimmobilie nicht vorhersehbar.

Die Nachfrage nach einzelnen, selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist von der Entwicklung des Zinsniveaus abhängig. Dies trifft insbesondere für Selbstnutzer zu, die den Kaufpreis fremdfinanzieren. Die Entwicklung des Zinsniveaus bestimmt auch die Nachfrage von Kapitalanlegern nach Immobilien. Sollte das Zinsniveau durch ansteigende Zinsen zukünftig bessere Alternativen auf dem Kapitalmarkt bieten, ist seitens dieser mit nachlassender Nachfrage und somit mit sinkendem Preisniveau zu rechnen.

Sollte aus Gründen der wirtschaftlichen Gesamtlage der Abverkauf aller Eigentumswohnungen über die geplante Laufzeit nicht möglich sein, kann die geplante Exitstrategie nicht umgesetzt werden. Mangels eines liquiden Marktes für Kommanditbeteiligungen besteht das Risiko, dass Anleger ihre Beteiligung über einen längeren Zeitraum als geplant halten müssen oder sich am Ende der tatsächlichen Laufzeit das geplante Renditeziel nicht für den Anleger erreichen lässt.

Risiken im Zusammenhang mit der Bestellung von Erbbaurechten

Bei Belastung einer Immobilie mit einem Erbbaurecht besteht das Risiko, dass der Erbbauberechtigte seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, insbesondere den Erbbauzins nicht zahlt. In diesem und in anderen Fällen kann es zu einem vorzeitigen Heimfall des Erbbaurechts kommen. Die AIF-KVG muss dann eine andere wirtschaftliche Nutzung der von dem Gesellschaftsvermögen gehaltenen Immobilie anstreben, was im Einzelfall schwierig sein kann. Dies gilt sinngemäß auch für den Heimfall nach Vertragsablauf. Schließlich können die Belastungen der Immobilie mit einem Erbbaurecht die Fungibilität einschränken, d.h. die Immobilie lässt sich möglicherweise nicht so leicht veräußern wie ohne eine derartige Belastung. Diese Risiken können die Wertentwicklung des Gesellschaftsvermögens beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilwert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

Risiko niedriger Veräußerungserlöse

Da bei der Veräußerung von Wohnungen und Wohnimmobilien der Verkaufspreis unter anderem von der Ertragskraft der Immobilie und damit in erster Linie von

der jeweils aktuellen Vermietungssituation (z.B. Miethöhe), von der Standortqualität und der zum Zeitpunkt der Veräußerung am Markt bestehenden Nachfrage nach Wohnungen abhängig sein wird, ist nicht vorhersehbar, ob eine Veräußerung der Wohnungen tatsächlich zu den prognostizierten Konditionen möglich sein wird.

Die Wertentwicklung der Wohnungen und der erzielbare Veräußerungserlös sind von nicht vorhersehbaren markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Faktoren und vom Vertriebserfolg abhängig. Die im Rahmen der Prognoserechnung ermittelte Rendite einer Beteiligung, aus der Sicht der Anleger, basiert auf den prognostizierten, kalkulierten Veräußerungserlösen von Wohnungen. Sollten die Wohnungen und Wohnimmobilien nicht zu den prognostizierten Preisen und nicht mit den kalkulierten Gewinnen veräußert werden können, kann die tatsächliche Rendite aus der Beteiligung erheblich niedriger ausfallen.

Die nicht wertbildenden Anfangsaufwendungen, wie z.B. für Eigenkapitalbeschaffung, Konzeption und Marketing sowie die laufenden Kosten, müssen zunächst durch laufende Erträge und Wertzuwächse der Immobilienbeteiligungen aufgeholt werden, ehe sich eine Wertsteigerung für den Anleger einstellt. Die Vielfalt der relevanten Einflussgrößen im Rahmen einer Unternehmenswertermittlung lässt eine Prognose der künftigen Wertentwicklung der Immobilienbeteiligungen nicht zu. Entsprechende Risiken können sich auch im Rahmen der Veräußerung von Immobilienbeteiligungen (Zielgesellschaften) ergeben.

Die Veräußerung von Wohnungen und Wohnimmobilien ist durch keinerlei Vereinbarungen gesichert. Es besteht das Risiko, dass Wohnungen und Mehrfamilienhäuser überhaupt nicht oder nicht zu den geplanten Konditionen veräußert werden können und daher der im Rahmen der Prognoserechnung kalkulierte Veräußerungsgewinn überhaupt nicht oder zumindest nicht planmäßig erzielt wird. Es besteht darüber hinaus das Risiko, dass unter Umständen eine Wohnanlage mit hohen Abschlägen vorzeitig verkauft werden muss, z.B. aufgrund von Liquiditätsengpässen in den Zielgesellschaften. Bei allen Fällen des Ausfalls von geplanten Veräußerungserlösen mindert dies mindestens das Renditeziel der Gesellschaft und kann auch zum teilweisen oder im Extremfall zum vollständigen Verlust des eingesetzten Eigenkapitals der Anleger nebst Ausgabeaufschlag führen.

6. Sonstige Risiken

Geschäftsbesorger und mit ihm verbundene Risiken

Die Konzeption und Anlagestrategie der Gesellschaft beruht wesentlich auf den Erfahrungen, Marktkenntnissen und dem Know-how des Geschäftsbesorgers, der die Beratung über den Einkauf der Wohnimmobilien vornimmt sowie Empfehlungen über das vollständige Bau- und Asset-Management und den Verkauf der Immobilien ausspricht. Aufgrund dieser substantiellen Bedeutung des Geschäftsbesorgers für die Gesellschaft und für das prognostizierte Renditeziel besteht das Risiko, dass sich eine falsche Annahme oder eine nicht sachgerechte Leistung des Geschäftsbesorgers besonders negativ für die betroffene Zielgesellschaft und die Gesellschaft auswirken und zu einer wesentlichen Verschlechterung der Ertragsaussichten des Investments führen können. Bei einem vollständigen Ausfall des Geschäftsbesorgers besteht für die Anleger das Risiko, dass ein anderer Geschäftsbesorger für die Gesellschaft nicht, nicht rechtzeitig, nicht zu den entsprechenden Konditionen oder nicht mit mindestens gleichwertigen fachlichen Qualifikationen gefunden werden kann.

Der Geschäftsbesorger wurde von bisher zehn weiteren Gesellschaften mit Beratung über das Asset-Management dieser Wohnimmobilienportfolien beauftragt. Bis zum Zeitpunkt der Auflage des vorliegenden Beteiligungsangebotes hat die AIF-KVG noch keines dieser zehn Beteiligungsangebote durch das Durchführen einer Liquidation vollständig abgewickelt. Es besteht daher in den bisherigen Beteiligungsangeboten noch kein Track Record (Erfolgsbilanz) auf Ebene der Gesellschaften oder Zielgesellschaften. Die AIF-KVG hat nur 3 Spezial-AIF durch Anwachsung aufgelöst. Auch auf Objektebene wurden bisher einzelne Wohnanlagen vollständig oder im Rahmen der Wohnungsprivatisierung durch Abverkauf aller Wohnungen verkauft.

Die AIF-KVG hat in den bisherigen Gesellschaften zudem die Kapitalflüsse, die in den jeweiligen Verkaufsprospekten der bisherigen Gesellschaften ursprünglich prognostiziert wurden, während der Laufzeit an den aktuellen Geschäftsverlauf der Gesellschaften anpassen müssen. Da keine der bisherigen Gesellschaften zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts vollständig beendet worden ist, können keine Angaben gemacht werden, ob die Prognosen in den jeweiligen Verkaufsprospekten der bisherigen Gesellschaften zum jeweiligen Laufzeitende erfüllt werden.

Geschäftsführungsrisiken / Schlüsselpersonenrisiko

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft und der Zielgesellschaften und der Verlauf dieses Beteiligungsangebotes hängt maßgeblich von den Managementfähigkeiten und der Leistung der Geschäftsführung der Gesellschaft, der Zielgesellschaften, der AIF-KVG bzw. des beauftragten Geschäftsbesorgers, insbesondere im Einkauf, im Bau- und Asset-Management sowie im Vertrieb der einzelnen Wohnungen, ab. Ebenso wichtig sind die Fähigkeiten der jeweiligen externen Partner.

Bei diesen Schlüsselpersonen, die in der Vergangenheit wirtschaftliche Erfolge erzielt haben können, kann nicht generell angenommen werden, dass sie auch zukünftig erfolgreiche Entscheidungen treffen werden. Zudem ist die hinreichende Einbindung der Schlüsselpersonen in relevante Entscheidungsprozesse erheblich. Es besteht das Risiko, dass wesentliche Entscheidungen nicht, verzögert oder fehlerhaft getroffen werden.

Bei fehlerhaften Entscheidungen, vor allem bei Fehlentscheidungen hinsichtlich Investitionen, bei nicht vertragsgemäßem Verhalten oder bei einem gänzlichen Ausfall von Schlüsselpersonen besteht das Risiko, dass sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der betroffenen Zielgesellschaft und/oder der Gesellschaft auswirkt, insbesondere dass Investitionsentscheidungen nicht mit dem erwarteten Erfolg durchgeführt werden, erwartete Erträge nicht erzielt werden und höhere Kosten als angenommen entstehen, oder dass es im Extremfall zu Vermögensminderungen oder -schäden in der Gesellschaft kommt. Dies kann sich negativ auf die Rentabilität des Investments und den angestrebten Erfolg der Beteiligung auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Vertragserfüllungsrisiko aus dem Vertrag mit der AIF-KVG, Anlagestrategie

Für die Umsetzung des Anlageziels ist die Gesellschaft auf die Leistungen der AIF-KVG angewiesen. Aufgrund des Verwaltungsvertrags ist die AIF-KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere verpflichtet, Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Anteilen an Zielgesellschaften und von Immobilien zu erbringen. Sollte sich die Leistungskapazität der AIF-KVG, z.B. durch Entwicklungen wie Krankheit oder Verlust von Personal, substanziell verringern, so kann dies das Risiko einer nicht ordnungsgemäßen Vertragserfüllung durch sie erhöhen. Die Leistungen der AIF-KVG sind mittelbar und unmittelbar für den wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft von besonderer Bedeutung. Es besteht das Risiko, dass sich nicht vertragsgemäße Leistungen der AIF-KVG negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielgesellschaften und der Gesellschaft sowie auf die Auszahlungen an die Anleger auswirken. Sollte der mit der AIF-KVG geschlossene Verwaltungsvertrag beendet werden, besteht das Risiko, dass eine andere gleichwertige AIF-KVG nicht, nicht rechtzeitig oder nicht zu gleichwertigen Bedingungen beauftragt werden kann.

Die Gesellschaft und ihre Anleger sind an die Anlagestrategie der Gesellschaft gebunden. Die Anleger tragen das Risiko, dass sich die Annahmen und geplanten Entwicklungen, die dieser Strategie zu Grunde liegenden, nicht verwirklichen. Die endgültige Entscheidung über etwaige Investitionen trifft die AIF-KVG. Daraus folgt, dass der Anleger keine unmittelbaren Möglichkeiten der Einflussnahme auf Investitionsentscheidungen hat.

Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweils betroffenen Zielgesellschaft und der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Risiken aus potenziellen Interessenskonflikten

Es besteht grundsätzlich das Risiko von Interessenkonflikten durch die jeweils handelnden Personen, wenn sie nicht die Interessen der Gesellschaft und der Zielgesellschaften in den Vordergrund stellen, sondern eigene Interessen oder Interessen von anderen Personen oder Gesellschaften verfolgen. Die Verflechtungen sind im Abschnitt „Vertragsbeziehungen, die Interessenkonflikte begründen können" auf Seite 56 dargestellt.

Die AIF-KVG betreut neben dem vorliegenden Beteiligungsangebot zehn weitere Investments, deren Zweck ebenfalls die Investition in Wohnimmobilien ist. Sie plant, auch künftig neue Beteiligungsangebote zu entwickeln, die sich zeitlich mit dem vorliegenden Beteiligungsangebot überlagern können. Es besteht für den Anleger das Risiko, dass sich im Rahmen der Aufgabenwahrnehmung der AIF-KVG sowie der weiteren beteiligten Leistungsträger der Gesellschaft, bspw. des Geschäftsbesorgers oder des Objektvermittlers, Interessenskonflikte aufgrund ihrer gleichzeitigen Tätigkeiten für andere Gesellschaften ergeben können und nicht die gesamte Arbeitsleistung zum Wohle der Gesellschaft eingesetzt wird.

Es ist zudem nicht ausgeschlossen, dass die AIF-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 solchen Investments zu nutzen.

Wird Mitarbeitern der AIF-KVG und/oder des Komplementärs eine variable Vergütung gezahlt, so kann es je nach der vereinbarten Bewertungsperiode für zu erreichende Ziele bzw. Leistungen der betreffenden Personen dazu kommen, dass für die Anleger nachteilige Entscheidungen getroffen werden.

Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweils betroffenen Zielgesellschaft und der Gesellschaft auswirken.

Deckung von Haftungsrisiken auf Ebene der AIF-KVG

Die AIF-KVG ist verpflichtet, Berufshaftungsrisiken aus ihrer Tätigkeit entweder durch Bereitstellung zusätzlicher Eigenmittel oder durch eine geeignete Versicherung für die sich aus beruflicher Fahrlässigkeit ergebende Haftung abzudecken. Es besteht das Risiko, dass die insofern bereitgestellten Eigenmittel nicht ausreichen oder eine insofern abgeschlossene Versicherung die Haftungsrisiken nicht vollständig decken. Dies kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Verwahrrisiko

Die Gesellschaft hat gemäß den gesetzlichen Vorgaben ein Kreditinstitut als Verwahrstelle gemäß § 80 Absatz 1 und 2 Nummer 1 KAGB beauftragt. Bei der Verwahrung von Vermögensgegenständen besteht ein Verlustrisiko, das aus Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen bzw. höherer Gewalt resultieren kann. Die Verwahrstelle ist grundsätzlich für alle Vermögensgegenstände, die von ihr oder mit ihrer Zustimmung von

einem Unterverwahrer verwahrt werden, verantwortlich. Im Falle des Verlustes eines solchen Vermögensgegenstandes haftet die Verwahrstelle grundsätzlich gegenüber der Gesellschaft und deren Anlegern, außer der Verlust ist auf Ereignisse außerhalb des Einflussbereichs der Verwahrstelle zurückzuführen. Entsteht ein Schaden, der nicht durch den Verlust eines Vermögensgegenstandes begründet ist, haftet die Verwahrstelle grundsätzlich nur, wenn sie ihren gesetzlichen, im KAGB auferlegten Verpflichtungen zumindest fahrlässig nicht nachgekommen ist. Die Verwahrstelle kann nach den gesetzlichen Vorgaben einen Unterverwahrer beauftragen. Die sorgfältige Auswahl und regelmäßige Überwachung des Unterverwahrers obliegen der Verwahrstelle. Die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle oder der von dieser beauftragten Unterverwahrstelle können nachteilige Entscheidungen treffen oder gesetzeswidrige Handlungen, z.B. Veruntreuung der verwahrten Vermögensgegenstände, vornehmen, die sich negativ für die Gesellschaft und die Zielgesellschaften auswirken. Es besteht das Risiko, dass im Fall eines entsprechenden Schadenseintritts kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangen kann. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielgesellschaften und der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Rechtsstreitrisiko

Es ist nicht auszuschließen, dass es zu Streitigkeiten bei der Auslegung bestehender oder zukünftig noch abzuschließender vertraglicher Vereinbarungen zwischen der Gesellschaft oder den Zielgesellschaften mit ihren jeweiligen Vertragspartnern kommt, die gerichtlich geklärt werden müssen. Eine solche gerichtliche Auseinandersetzung ist regelmäßig mit nicht unerheblichen Prozesskosten verbunden, kann unter Umständen viel Zeit in Anspruch nehmen und ein negativer Ausgang eines Rechtsstreits ist möglich. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielgesellschaften und der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Rechtsänderungsrisiko, regulatorische Risiken

Änderungen von Gesetzen und sonstigen Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis (Rechtsänderungen) können sich zum Nachteil der Gesellschaft, der Zielgesellschaften oder ihren jeweiligen Vertragspartnern auswirken. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass benötigte behördliche Genehmigungen nicht oder nicht wie beantragt erteilt werden, oder dass auch bestehende behördliche Genehmigungen nachträglich geändert, unter zusätzliche Auflagen gestellt oder aufgehoben werden. Es ist nicht auszuschließen, dass Rechtsänderungen auch rückwirkend eintreten können. Hieraus können für die Gesellschaft und die Zielgesellschaft Ertragseinbußen und höhere Kosten, bspw. infolge der Umsetzung von Änderungen des KAGB, entstehen und das Gesellschaftsvermögen und den Wert der Vermögensanlage erheblich schmälern.

Insbesondere gibt es bislang noch keine hinreichend etablierte Verwaltungspraxis und gesicherte höhere Rechtsprechung zu Regelungen des am 22.07.2013 in Kraft getretenen KAGBs. Es können durch ggf. erforderliche Anpassungsmaßnahmen in der Beteiligungsstruktur und/oder erforderliche Umstrukturierungen auf Ebene der AIF-KVG zusätzliche Kosten entstehen, die das Gesellschaftsvermögen erheblich schmälern und die Ausschüttungen an die Anleger ausbleiben können. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachstehend „die BaFin" genannt) kann im öffentlichen Interesse bestimmen, dass die Erlaubnis der AIF-KVG zurückgenommen wird und die kollektive Vermögensverwaltung der Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übergeht, die über die erforderliche Erlaubnis verfügt und sich zur Übernahme der Verwaltung bereit erklärt. Durch die Übertragung der Verwaltung der Gesellschaft auf eine andere AIF-KVG können erhebliche Mehrkosten entstehen.

Es ist nicht auszuschließen, dass Rechtsänderungen die Durchführung des Beteiligungskonzepts erheblich erschweren oder gänzlich unmöglich machen. Dies kann dazu führen, dass die Vermögensanlage früher als geplant geschlossen oder die Gesellschaft rückabgewickelt werden muss.

Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielgesellschaften und der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Angaben von externen Dritten

Im vorliegenden Verkaufsprospekt befinden sich auch Angaben von Dritten, insbesondere von den Beratern und Dienstleistern der AIF-KVG. Die Richtigkeit dieser Angaben wurde von der AIF-KVG plausibilisiert, aber nicht von ihr abschließend überprüft. Es ist nicht auszuschließen, dass die von externen Dritten übernommenen und im Verkaufsprospekt korrekt wiedergegebenen Aussagen und Angaben inhaltlich unrichtig, unvollständig oder aus ihrem Sachzusammenhang herausgelöst und dadurch missverständlich oder sogar irreführend sind. Dies kann dazu führen, dass sich die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft anders darstellt als erwartet, ein falscher Gesamteindruck der Vermögensanlage entsteht und es somit zu einer falschen/anderen Schlussfolgerung und Entscheidung durch den Anleger kommt. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielgesellschaften und der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Risiko der Weiterleitung von Zahlungen

Die Gesellschaft beabsichtigt, Beteiligungen an Zielgesellschaften entsprechend den Anlagebedingungen zu erwerben bzw. Zielgesellschaften zu gründen, die dann direkt Immobilien erwerben werden. Bei einer solchen

Beteiligungsstruktur besteht das Risiko, dass Zahlungen zwischen den einzelnen Gesellschaften aufgrund von Liquiditätsmängeln, fehlerhaften Managemententscheidungen oder einer Zahlungsunfähigkeit des jeweiligen Zahlungsschuldners nicht, nicht rechtzeitig oder nicht in voller Höhe erfolgen bzw. weitergeleitet werden. Dies führt dazu, dass die finanziellen Mittel dem jeweiligen Zahlungsempfänger nicht, nicht wie zeitlich vorgesehen oder nicht in voller Höhe zugutekommen werden. Dies kann entsprechende Liquiditätsrisiken beim jeweiligen Zahlungsempfänger auslösen. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielgesellschaften und der Gesellschaft auswirken. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

7. Gesellschafterrisiken

Anlegerhaftung nach §§ 171 ff. HGB

Die Anleger beteiligen sich mittelbar an der Gesellschaft über die Treuhandkommanditistin aufgrund des Treuhandvertrags. Die Regelungen der Haftung eines Kommanditisten gegenüber Dritten bestimmen sich grundsätzlich nach §§ 171 ff. HGB.

Die persönliche Haftung des einzelnen Anlegers kann im Außenverhältnis gemäß § 172 Absatz 4 HGB aufgrund von Kapitalrückzahlungen bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme (gemäß Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft in Höhe von EUR 100 pro EUR 10.000,00 Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag) wieder aufleben, sofern dadurch der Stand des Kapitalkontos des Anlegers unter den Betrag der Haftsumme sinkt oder schon zuvor diesen Wert nicht erreicht. Wird der Anleger deswegen durch Gläubiger der Gesellschaft persönlich in Anspruch genommen, so ist er verpflichtet, die Forderungen der Gläubiger entsprechend den nach vorstehenden Grundsätzen wieder auflebenden Haftung unmittelbar zu begleichen. Dies kann dazu führen, dass der Anleger diese Forderungen aus seinem übrigen Vermögen begleichen muss. Gemäß § 160 HGB haftet der ausscheidende Kommanditist in Höhe der ggf. wieder auflebenden persönlichen Haftung, bis zu der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme, noch für einen Zeitraum von fünf Jahren ab seinem Ausscheiden für Verbindlichkeiten der Gesellschaft, soweit diese bis zu seinem Ausscheiden entstanden sind. Insoweit kann er auch nach seinem Ausscheiden aus der Gesellschaft von Gläubigern der Gesellschaft persönlich in Anspruch genommen werden. Dies kann dazu führen, dass der Anleger auch noch nach seinem Ausscheiden diese Forderungen aus seinem übrigen Vermögen begleichen muss.

Eine noch weitergehende Haftung der Anleger nach den §§ 30 ff. GmbHG analog bis maximal zur Höhe der empfangenen Auszahlungen ist möglich, wenn Auszahlungen unter Verstoß gegen die gesetzlichen Eigenkapitalerhaltungsvorschriften der §§ 30 ff. GmbHG analog erfolgt sind. Dies kann dazu führen, dass der Anleger erhaltene Auszahlungen aus ihrem/seinem übrigen Vermögen wieder zurückzahlen muss.

Die Treugeber als mittelbar an der Gesellschaft Beteiligte haften gegenüber Gläubigern der Gesellschaft nicht unmittelbar. Über die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und des Treuhandvertrags stehen sie aber im Ergebnis den Direktkommanditisten gleich. Sie sind der Treuhandkommanditistin gegenüber zum Ersatz von Aufwendungen und zur Befreiung von Verbindlichkeiten verpflichtet, die sich aus deren Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft und ihrer Haftung gegenüber den Gläubigern ergeben. Ein Treugeber hat die Treuhandkommanditistin entsprechend seinem Anteil von ihren Verpflichtungen gegenüber der Gesellschaft und Dritten freizustellen. Dies kann gegenüber der Gesellschaft zu Zahlungspflichten des Anlegers bis zur Höhe des gezeichneten Kapitals führen. Gegenüber Dritten haftet die Treuhandkommanditistin entsprechend den nach vorstehenden Grundsätzen wieder auflebenden Haftungshöhe. Von dieser Verpflichtung hat der Treugeber sie freizustellen. Den Treugeber trifft damit wirtschaftlich die Haftung der Treuhandkommanditistin, was zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen kann.

Der Wechsel von Anlegern zum Direktkommanditisten erfolgt aufschiebend bedingt bis zur Eintragung der Anleger als Kommanditisten ins Handelsregister. Bisher liegt noch keine relevante Rechtsprechung zur persönlichen Haftung eines so beitretenden Gesellschafters vor. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass der in die Stellung eines Direktkommanditisten wechselnde Gesellschafter dennoch bis zu seiner Eintragung im Handelsregister für die Differenz persönlich haftet. Sofern und soweit die Gesellschafterversammlung erfolgte Vorabauszahlungen nicht genehmigt, sind diese zurückzuzahlen. Dies kann dazu führen, dass der Anleger die Rückzahlung aus seinem übrigen Vermögen leisten muss. Dies kann bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Herabsetzung der Einlage / Ausschluss aus der Gesellschaft

Erbringt ein Anleger seine fällige Einlage nicht oder nicht vollständig, ist der geschäftsführende Kommanditist berechtigt, die gezeichnete Einlage des säumigen Gesellschafters auf die Höhe der bereits geleisteten Einlage herabzusetzen oder den säumigen Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen. Daneben kann ein Anleger aus wichtigem in seiner Person liegendem Grund durch Gesellschafterbeschluss aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Die aufgrund seines Ausschlusses entstehenden Kosten trägt der ausgeschlossene Anleger. Ein dem Anleger ggf. zustehendes Abfindungsguthaben wird entsprechend den gesellschaftsrechtlichen Regelungen geringer ausfallen als die von ihm geleistete Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag. Es besteht somit das Risiko, dass der ausscheidende Anleger sein eingesetztes Kapital nicht oder nicht in voller Höhe zurückerhält. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass durch Ausschluss von

Anlegern das gezeichnete Kommanditkapital der Gesellschaft insgesamt niedriger ist als das ursprünglich geplante Kommanditkapital und somit weniger Kapital für Investitionen in Wohnimmobilien zur Verfügung steht. Dies alles kann sich erheblich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Zielgesellschaften und der Gesellschaft auswirken.

Persönliche Anteilsfinanzierung

Das vorliegende Beteiligungsangebot eignet sich nicht, auf Ebene des Anlegers ganz oder teilweise durch Fremdkapital finanziert zu werden. Es wird ausdrücklich von einer persönlichen Fremdfinanzierung der Kapitaleinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag abgeraten. Es besteht das Risiko, dass Auszahlungen der Gesellschaft an die Anleger reduziert werden oder sogar ausbleiben, insbesondere sowohl laufend während des Bestehens der Gesellschaft als auch bei ihrer Liquidation. Anleger tragen das Risiko einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung einschließlich des Risikos des Totalverlusts von Auszahlungsansprüchen und der Kapitaleinlage der Anleger nebst Ausgabeaufschlag. Falls ein Anleger seine Beteiligung an der Gesellschaft durch die Aufnahme von Darlehen vollständig oder teilweise finanziert, ist zu beachten, dass Zins- und Tilgungsleistungen für dieses Darlehen unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligung und etwaiger daraus resultierender Rückflüsse zu erbringen sind. Im Fall einer ungünstigen Geschäftsentwicklung der Gesellschaft muss der Anleger das Darlehen aus weiteren eigenen Mitteln bedienen. Sind derartige Mittel nicht vorhanden oder können sie nicht rechtzeitig beschafft werden, so besteht das Risiko einer Vollstreckung in das weitere Vermögen des Anlegers, die zur Privatinsolvenz des Anlegers führen kann. Ferner können die Voraussetzungen für eine steuerliche Überschusserzielungsabsicht nicht vorliegen, so dass für den Anleger, der seinen Anteil fremdfinanziert hat, das Risiko besteht, dass die hierfür angefallenen Zinsen keine Berücksichtigung als Sonderbetriebsausgaben bzw. Sonderwerbungskosten finden. Dies alles kann bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Änderungsrisiko in Bezug auf Anlagestrategie und -politik sowie Kosten

Die Gesellschaft ist berechtigt, die Anlagebedingungen mit Zustimmung der Gesellschafter mit einer qualifizierten Mehrheit von 2/3 des Kommanditkapitals zu ändern. Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen geändert werden. Die Gesellschaft kann etwa durch eine Änderung der Anlagebedingungen, die Anlagestrategie und die Anlagepolitik ändern oder sie kann die der Gesellschaft zu belastenden Kosten erhöhen. Die Gesellschaft ist auch berechtigt, die Anlagepolitik zudem im Rahmen des gesetzlich und vertraglich zulässigen Anlagespektrums und damit ohne Änderung der Anlagebedingungen zu ändern. Hierdurch kann sich das mit der Gesellschaft verbundene Risiko negativ verändern. In der Folge können Auszahlungen an den Anleger niedriger ausfallen oder gänzlich ausbleiben.

Zahlungsverzug durch den Anleger

Befindet sich ein Anleger mit seinem abgerufenen Betrag auf die Einlage in Verzug, so ist die Gesellschaft berechtigt, von dem säumigen Anleger Verzugszinsen in Höhe von 5 % p.a. auf den ausstehenden Betrag zu erheben. Darüber hinaus kann der geschäftsführende Kommanditist die gezeichnete Einlage des säumigen Gesellschafters auf die Höhe der bereits geleisteten Einlage herabsetzen oder den säumigen Gesellschafter aus der Gesellschaft ausschließen. Das kann dazu führen, dass der Anleger mit einem geringeren Betrag beteiligt ist als gewollt und er entsprechend geringere Auszahlungen erhält, oder dass er letztlich keine Beteiligung an der Gesellschaft erwirbt.

Risiken im Zusammenhang mit dem Verhalten anderer Anleger der Gesellschaft

Verzögerungen bei der Einzahlung des Kapitals an die Gesellschaft durch andere Anleger können dazu führen, dass bestimmte Investments der Gesellschaft nicht wie geplant durchgeführt werden können. Dies kann sich nachteilig auf die Erlöse der Gesellschaft und das wirtschaftliche Ergebnis für alle Anleger auswirken. Maßnahmen der Gesellschaft betreffend den Verzug von Anlegern sind unter Umständen nicht ausreichend, um aufgrund des Verzugs entstandene Vermögensnachteile auszugleichen. Schadenersatz ist von einem in Verzug geratenen Anleger möglicherweise nicht zu erlangen.

Risiken aus der eingeschränkten Handelbarkeit der Beteiligung

Das vorliegende Beteiligungsangebot ist eine langfristige Beteiligung mit einer Haltedauer bis mindestens Ende 2031. Die Anteile an der Gesellschaft sind nicht zum Handel an einer Börse zugelassen. Für den Handel von Kommanditanteilen gibt es keinen der Börse vergleichbaren amtlicher Markt und es ist derzeit nicht absehbar, dass künftig ein solcher Markt eingerichtet wird. Die Übertragung an Dritte ist unter Berücksichtigung der Voraussetzungen des Gesellschaftsvertrags nur zum Schluss eines Geschäftsjahres möglich. Eine Rückgabe der Anteile an die Gesellschaft selbst ist ausgeschlossen. Die Verfügung über eine Beteiligung an der Gesellschaft ist außerdem dem geschäftsführenden Kommanditisten vorab schriftlich anzuzeigen und bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten. Ferner ist eine Übertragung nur an Personen möglich, die die Voraussetzungen des § 4 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags erfüllen (Begrenzung des zum Erwerb berechtigten Personenkreises). Die Fungibilität der Beteiligung ist aus diesen Gründen erheblich eingeschränkt.

Ein Verkauf der Beteiligung durch den Anleger während der Laufzeit ist nicht gewährleistet. Die ordentliche Kündigung der Beteiligung während der Laufzeit der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Dies kann dazu führen, dass sich der Anleger vor dem Ende der Laufzeit der Gesellschaft nicht von seinem Investment lösen oder anderweitig über sein Kapital verfügen kann.

Der Anleger ist im Fall eines Veräußerungswunsches darauf angewiesen, selbst einen Käufer zu finden und mit diesem die Modalitäten für die Veräußerung zu vereinbaren. Veräußerungen und Übertragungen können zudem steuerliche und/oder haftungsrechtliche Auswirkungen haben. Es wird daher empfohlen, vor Übertragung der Beteiligung an einen Dritten fachkundigen Rat einzuholen.

Ferner ist zu beachten, dass sich die mit dem Beteiligungsangebot verbundenen Kosten (vgl. Kapitel XII. Kosten und Kapitel XIII. Investitions- und Finanzierungspläne) mindernd auf den Verkehrswert der Beteiligung auswirken können, so dass diese und die Kosten aufgrund der Veräußerung und Übertragung der Beteiligung zunächst durch Wertzuwächse der Beteiligung ausgeglichen werden müssen, bevor der Verkehrswert der Beteiligung den Nominalwert der Beteiligung übersteigt. Bis dahin kann Wert der Beteiligung unter dem der vom Anleger geleisteten Kapitaleinlage liegen und im Fall einer Veräußerung ist es möglich, dass ein Teil der Kapitaleinlage inkl. Ausgabeaufschlag im Ergebnis nicht zurückerlangt werden kann. Bei einer Veräußerung durch privaten Verkauf besteht das Risiko für den Anleger, dass er einen geringeren Verkaufspreis erzielt als erhofft, und/oder dass der Verkauf erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt als erhofft, jeweils mit der Folge geringerer und/oder späterer Liquiditätszuflüsse.

Risiken durch beherrschende Gesellschafter/ Majorisierung

Gesellschafterrechte innerhalb der Gesellschaft sowie innerhalb der Zielgesellschaften werden überwiegend im Rahmen der Gesellschafterversammlungen oder im Rahmen schriftlicher Beschlussfassungen wahrgenommen. Bei Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Beschlussfassungen wird regelmäßig auf die abgegebenen Stimmen abgestellt. Für Abstimmungen sieht der Gesellschaftsvertrag regelmäßig einfache bzw. qualifizierte Mehrheitsverhältnisse vor sowie für den Fall der aktiven Herbeiführung eines Beschlusses auch Mindestquoten, um eine Abstimmung herbeiführen zu können. Trotz einer Vielzahl von Anlegern kann es dazu kommen, dass nur wenige Anleger an Gesellschafterversammlungen und damit an Abstimmungen teilnehmen. Für den Fall, dass an einer Gesellschafterversammlung oder bei der schriftlichen Beschlussfassung nur ein Teil der Gesellschafter, ggf. vertreten durch die Treuhandkommanditistin, teilnimmt, kann dies zu Beschlussergebnissen führen, die die Mehrheit der Gesellschafter gegen sich gelten lassen müssen. Es besteht für den einzelnen Anleger das Risiko, durch eine beschlussfähige Mehrheit überstimmt zu werden mit der Folge, dass der einzelne Anleger diese Entscheidung gegen sich gelten lassen muss. Zudem besteht das Risiko, dass trotz Teilnahme der überwiegenden Zahl oder aller Gesellschafter an den Beschlussfassungen Gesellschafter mit hohen Einlagen die Abstimmungen dominieren und gegen den Willen der anderen Anleger für alle bindende Beschlüsse herbeiführen können. Insbesondere bei Beschlussfassungen, die einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen bedürfen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Minderheit von Anlegern derartige Beschlüsse blockiert.

Vertraulichkeit und Kommunikationsmöglichkeiten unter den Anlegern

Die Daten der Anleger sind grundsätzlich vertraulich zu behandeln. Es besteht jedoch das Risiko, dass eine Offenlegung von anlegerbezogenen Informationen (z.B. Name, Adresse und Beteiligungsbetrag) durch die AIF-KVG, den Komplementär, die Treuhandkommanditistin oder die Gesellschaft zu erfolgen hat, wenn sie hierzu rechtlich verpflichtet sind. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einem Missbrauch von anlegerbezogenen Daten kommt. Die vertraglichen Datenschutzregelungen können die Kontaktaufnahme, die Kommunikation und die Meinungsbildung unter den Anlegern erschweren, verzögern oder unmöglich machen. Anleger können dadurch an einer gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Interessen gehindert werden.

Risiken in Bezug auf die Treuhandkommanditistin

Die Anleger sind grundsätzlich mittelbar an der Gesellschaft über die Treuhandkommanditistin auf Grundlage des Treuhandvertrags beteiligt. Dadurch sind die Anleger dem Risiko der nicht erwartungsgemäßen Vertragserfüllung durch die Treuhandkommanditistin ausgesetzt. Es besteht die Gefahr, dass die Treuhandkommanditistin den Anlagebetrag nicht an die Gesellschaft weiterleitet oder die Auszahlungen seitens der Gesellschaft zugunsten der Anleger nicht durch die Treuhandkommanditistin bei den Anlegern ankommen. Die Folge wäre, dass den Anlegern Auszahlungen entgehen können, selbst wenn sie von der Gesellschaft geleistet worden sind. In solchen Fällen kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einem teilweisen oder ganzen Ausfall von Auszahlungen an die Anleger kommt.

Keine Beteiligung von Anlegern mit bestimmter Staatsbürgerschaft oder Ansässigkeit

An der Gesellschaft darf sich ein Anleger nur beteiligen, wenn er weder Staatsbürger der USA noch Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Greencard) und auch aus einem anderen Grund nicht in den USA unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist. Er darf weder einen Wohnsitz noch einen Zweitwohnsitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten haben. Außerdem darf der Anleger nicht Staatsbürger der Länder Kanada, Australien oder Japan oder eine natürliche oder juristische Person, die ihren Wohnsitz, tatsächlichen Verwaltungssitz oder statutarischen Sitz in den Ländern Kanada, Australien oder Japan hat, sein. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, den Anleger in den vorgenannten Fällen aus der Gesellschaft auszuschließen. Hierdurch ergeben sich die beschriebenen Risiken im Hinblick auf die Abfindung.

Widerruf von Beteiligungen

Wenn Anleger als Verbraucher im Sinne des § 13 BGB qualifiziert werden, so steht ihnen ein 14-tägiges ge-

setzliches Widerrufsrecht zu, wenn ihre Zeichnung und ihr Beitritt zu der Gesellschaft ausschließlich über Fernkommunikationsmittel (Briefe, Kataloge, Telefonanrufe, Telekopien und E-Mails) oder außerhalb von Geschäftsräumen zustande gekommen sind. Fehlerhafte oder nicht ausreichende Informationen führen nach dem Gesetzeswortlaut dazu, dass die Widerrufsfrist nicht zu laufen beginnt, und bewirken ein unbefristetes Widerrufsrecht der betreffenden Anleger. Soweit die Anleger von ihrem Widerrufsrecht Gebrauch machen, hat die Gesellschaft die entsprechenden Rückgewähransprüche der Anleger aus dem Vermögen der Gesellschaft zu erfüllen. Stellt sich zu einem späteren Zeitpunkt heraus, dass die Widerrufsbelehrung - aus welchen Gründen auch immer – unwirksam ist und das Widerrufsrecht des Anlegers somit nicht erlöschen ist, so besteht das Risiko, dass einige Anleger zu einem späteren Zeitpunkt den Widerruf des Beteiligungsvertrags erklären können. Die Gesellschaft unterliegt insoweit einem Liquiditätsrisiko. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn eine Mehrzahl von den Anlegern den Widerruf erklärt. Dies alles kann erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft haben. Für die verbleibenden Anleger kann dies eine auch erhebliche Verminderung der Rentabilität ihrer Beteiligung bedeuten, und es kann bis hin zu einem vollständigen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag kommen.

8. Steuerliche Risiken

Der Anleger sollte unbedingt vor einer Anlageentscheidung bezüglich der steuerlichen Aspekte das Kapitel XV. Angaben zu Steuervorschriften berücksichtigen. Vor der Anlageentscheidung sollte der Anleger zudem einen auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Berater hinzuziehen sowie zusätzlich sich bezüglich möglicher erbschaft- und schenkungssteuerlicher Folgen, auf die nur ansatzweise eingegangen wird, beraten lassen.

Die kalkulierten bzw. prognostizierten Ergebnisse der Gesellschaft können nicht garantiert werden. Das Risiko der steuerlichen Konzeption trägt somit vollständig und allein der Anleger.

Im Ergebnis kann eine höhere als die in diesem Verkaufsprospekt dargestellte Besteuerung erfolgen. Es können Steuernachzahlungen zuzüglich Zinsen (Steuernachzahlungsbeträge sind nach Maßgabe des § 233a AO mit 6,0 % jährlich zu verzinsen) zu leisten sein. Dies kann die Rentabilität der Beteiligung aus Sicht des Anlegers stark einschränken und letztlich bis zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage führen. Dies gilt auch hinsichtlich jedes der nachfolgend dargestellten steuerlichen Risiken. Sollten sich steuerliche Mehrbelastungen auf Ebene der Gesellschaft ergeben, so würde dies zu einer Minderung der Liquidität der Gesellschaft führen. Für die Anleger hätte dies geringere oder ausfallende Auszahlungen zur Folge. Würden die steuerlichen Mehrbelastungen die Ebene der Anleger betreffen, so hätten diese die Mehrbelastungen im Fall geringerer oder ausbleibender Auszahlungen der Gesellschaft aus ihrem Privatvermögen zu leisten. Dies kann zu einer Privatinsolvenz der Anleger führen.

Steuerbelastung ohne Liquiditätszufluss

Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Gesellschaft wird den Anlegern das Ergebnis der Gesellschaft steuerlich zugerechnet und damit bei diesen nach deren persönlichen Besteuerungsmerkmalen besteuert. Für die Besteuerung ist allein das zugewiesene Ergebnis maßgebend, nicht jedoch die erhaltene Entnahme.

Es besteht das Risiko, dass Steuerzahlungen zu leisten sind, denen keine oder nur deutlich geringere Liquiditätszuflüsse aus der Beteiligung an der Gesellschaft gegenüberstehen.

Qualifikation als Anschaffungskosten

Es besteht das Risiko, dass die Beurteilung der Finanzbehörde bezüglich der Qualifikation als steuerliche Betriebsausgaben oder aktivierungspflichtige Anschaffungs- bzw. Anschaffungsnebenkosten von der durch die jeweilige Objekt- und/oder Gesellschaft vorgenommenen Qualifizierung abweicht. Insoweit ist nicht auszuschließen, dass die tatsächlichen steuerlichen Bemessungsgrundlagen höher ausfallen oder Aufwendungen nicht oder nicht sofort abzugsfähig sind, so dass die Anleger ein höheres laufendes Ergebnis zu versteuern hätten.

Fehlende Überschusserzielungsabsicht

Wird aufgrund negativer Entwicklungen über die Laufzeit der Gesellschaft ein Verlust und kein Totalgewinn erzielt, so könnte das Finanzamt der Gesellschaft eine Überschusserzielungsabsicht absprechen. Folge hiervon wäre, dass die Verluste der Gesellschaft steuerlich bei den Anlegern (ggf. auch rückwirkend) nicht anerkannt werden würden. Dieser Fall tritt auch ein, wenn der Anleger bspw. seine Beteiligung mit Verlust veräußert oder unentgeltlich überträgt, bevor ihm zuzurechnende Verluste aus der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeglichen werden konnten oder wenn der Zinsaufwand im Falle einer persönlichen Anteilsfinanzierung die positiven Erträge aus der Beteiligung übersteigt und dieser Zinsaufwand unter Umständen nicht steuerlich berücksichtigt werden kann.

Grunderwerbsteuer

Der Grunderwerbsteuer unterliegt nach derzeitiger Gesetzeslage gemäß § 1 Absatz 2a GrEStG die Änderung im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft, wenn innerhalb von fünf Jahren unmittelbar oder mittelbar mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. Davon sind auch Anlegerbeitritte und -wechsel erfasst. Sofern dieser Fall auf Ebene der Gesellschaft oder einer der Zielgesellschaften eintritt, würde dies zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen auf Ebene der entsprechenden Gesellschaft führen. Geringere oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger könnten die Folge sein. Konzeptgemäß investiert die

Gesellschaft mittelbar über Zielgesellschaften in Immobilien. Auf Ebene der Zielgesellschaft d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG - und soweit erforderlich auch bei weiteren Zielgesellschaften - ist vorgesehen, dass die d.i.i. Immobilienbeteiligungs GmbH zu jedem Zeitpunkt in Höhe von mindestens 10,1 % am Pflichtkapital beteiligt sein wird. Diesbezüglich besteht das Risiko, dass die d.i.i. Immobilienbeteiligungs GmbH diese Verpflichtung nicht einhält oder aber im Fall einer Änderung ihrer eigenen Beteiligungsverhältnisse selbst als neue Gesellschafterin im Sinne des § 1 Absatz 2a GrEStG gilt und dennoch Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Dies würde zu erheblichen steuerlichen Mehrbelastungen auf Ebene der Gesellschaft führen. Geringere oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger könnten die Folge sein.

Ferner besteht das Risiko aus einer möglichen Änderung des Grunderwerbsteuerrechts. Diskutiert wird derzeit insbesondere eine Verschärfung bei sogenanntem „share deals". Am 31.07.2019 hat die Bundesregierung einen Entwurf für ein entsprechendes Änderungsgesetz beschlossen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung ist noch nicht hinreichend absehbar, wann und in welchem Umfang diese Gesetzesänderungen die vorgenannt dargestellte Rechtslage ändern werden und zu einer erneuten Grunderwerbsteuerbelastung für die Gesellschaft führen könnten. Der Gesetzgeber hat lediglich die Absicht erklärt, im ersten Halbjahr 2020 die Neuregelungen zum Grunderwerbsteuergesetz zum Abschluss zu bringen. Es besteht insbesondere das Risiko, dass die im Hinblick auf den Gesellschafterbestand bisher geltende gesetzliche Grenze von 95 % auf 90 % herabgesetzt wird und die oben genannte Frist für einen schädlichen Gesellschafterwechsel von fünf auf zehn Jahre verlängert wird. Weitere nachteilige Gesetzesänderungen, nach der ggf. auch rückwirkend die Grunderwerbsteuer abweichend von der derzeitigen Rechtslage ausgelöst würde, sind nicht auszuschließen.

Sofern sich entgegen der hier getroffenen Annahme auch Kapitalgesellschaften an der Gesellschaft beteiligen sollten, könnte die Gefahr bestehen, dass ein grunderwerbsteuerliches Organschaftsverhältnis ausgelöst wird. In diesem Fall besteht das Risiko der Verwirklichung eines grunderwerbsteuerrechtlichen Tatbestandes auf Ebene der Gesellschaft. Die Zahlung der dann anfallenden Grunderwerbsteuer würde die Gesellschaft wirtschaftlich belasten, so dass der Anleger als Folge hieraus niedrigere oder keine Einkünfte aus der Gesellschaft erzielt.

Gewerblicher Grundstückshandel sowie Risiko der Infizierung des restlichen Immobilienvermögens der Anleger

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die steuerliche Konzeption der Gesellschaft nicht oder nicht in vollem Umfang anerkennt. Insbesondere kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung bei der Veräußerung von Immobilien auf Ebene der jeweiligen Gesellschaft (plangemäß einer Zielgesellschaft) oder bei einem Verkauf der Anteile an einer Zielgesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel annimmt, was zu einer Umqualifizierung der Einkünfte in gewerbliche Einkünfte führen könnte. Bei einer Umqualifizierung der Gesellschaft in eine gewerbliche Investmentkommanditgesellschaft würden etwaig erzielte Gewinne aus den Veräußerungen der Immobilien auch nach Ablauf der sogenannten Spekulationsfrist der Besteuerung unterliegen. Ein Veräußerungsgewinn entsteht grundsätzlich unabhängig vom Anschaffungspreis wenn der Veräußerungspreis höher ist, als der infolge von Abschreibungen geminderte Buchwert. Darüber hinaus würden die aus der Vermietung erzielten Einkünfte zu gewerblichen Einkünften umqualifiziert, was eine Gewerbesteuerpflicht auf Ebene der jeweiligen Gesellschaft und auf Ebene der daran beteiligten Gesellschaften auslösen würde. Zudem wären unter anderem die Regelungen des § 4h EStG zur beschränkten Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen (sogenannte Zinsschranke) zu berücksichtigen. Sofern der Anleger seine Beteiligung an der Gesellschaft veräußert, besteht das Risiko, dass er durch diese Veräußerung auf persönlicher Ebene einen gewerblichen Grundstückshandel begründet. Dies würde zu gewerblichen Einkünften auf Ebene des Anlegers führen, so dass ein etwaig erzielter Veräußerungsgewinn in jedem Fall einer Besteuerung beim Anleger unterliegen würde. Dem Anleger könnten aus der Veräußerung seiner Beteiligung an der Gesellschaft oder durch die vorzeitige Veräußerung der Immobilien Zählobjekte zugerechnet werden. Aus der Veräußerung der Immobilien oder der Beteiligung an der Gesellschaft könnten dem Anleger nach Auffassung der Finanzverwaltung Zählobjekte zuzurechnen sein, wenn der Anleger zu mindestens 10 % an deren Gesellschaftsvermögen beteiligt ist oder der auf ihn entfallende Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder der veräußerten Immobilie mehr als EUR 250.000,00 beträgt. Veräußert ein solcher Anleger seinen Anteil an der Gesellschaft, ohne die Haltedauer von zehn Jahren erfüllt zu haben, könnte er hierdurch einen gewerblichen Grundstückshandel begründen. Der gewerbliche Grundstückhandel könnte sich dann auf weitere private Immobilienverkäufe sowie auf Verkäufe von Anteilen an weiteren Immobiliengesellschaften des Anlegers erstrecken. Die privaten Immobilienverkäufe würden dann in gewerbliche Einkünfte umqualifiziert werden. Die Einkünfte aus Gewerbebetrieb könnten darüber hinaus auch die Miet- und Pachteinnahmen umfassen. Auch die Veräußerungsgewinne wären zu versteuern und die Einkünfte der Gewerbesteuer unterliegen. Auch weitere im übrigen Privatvermögen getätigte Immobilienveräußerungen könnten dadurch gewerblich werden – mit den dargestellten Folgen.

Grundsteuer

Der Gesetzgeber hat eine Neuregelung für die Erhebung der Grundsteuer getroffen. Hiernach wird in Zukunft die derzeitige Besteuerungsgrundlage „Einheitswert" durch einen neu zu berechnenden Grundsteuerwert ersetzt, der den Verkehrswert des Grundstücks berücksichtigen soll. Hierbei soll nicht (alleine) auf den Bodenwert zurückgegriffen werden, sondern

für die Berechnung der Steuer sollen bei bebauten Grundstücken außerdem Erträge wie Mieten herangezogen werden, zur Vereinfachung typisierend in Form von durchschnittlichen Sollerträgen. In dem Gesetzespaket ist ferner eine Öffnungsklausel dahingehend enthalten, dass die Bundesländer eigene, vom Bundesrecht abweichende Bewertungsverfahren zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer festlegen können. Die neuen Regelungen zur Grundsteuer – entweder bundesgesetzlich oder landesgesetzlich – sind erstmals ab dem 01.01.2025 anzuwenden. Bis dahin dürfen die bisherigen Regelungen angewendet werden. Eine Aussage darüber, inwieweit eine Erhöhung der Grundsteuerbelastung während der Fondslaufzeit zu erwarten ist, kann derzeit noch nicht getroffen werden. Soweit zukünftig höhere Grundsteuern nicht auf die Mieter umgelegt werden könnten, wäre die Gesellschaft (mittelbar) zusätzlich mit diesen Kosten belastet. Geringere oder vollständig ausbleibende Auszahlungen an die Anleger könnten die Folge sein.

Änderungen im Steuerrecht bzw. in dessen Auslegung

Die Konzeption dieses Beteiligungsangebots beruht auf dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts geltenden Steuerrecht sowie der zu diesem Zeitpunkt einschlägigen Verwaltungspraxis der zuständigen Behörden und der relevanten Rechtsprechung. Es ist nicht auszuschließen, dass Gesetzesänderungen und/oder Änderungen in der Rechtsprechung und/oder der Praxis der Finanzverwaltung sowie zunächst unerkannte, anders steuerlich gewürdigte oder neu auftretende Sachverhalte zu einer anderen und ggf. höheren als der in diesem Verkaufsprospekt dargestellten bzw. zugrunde gelegten Besteuerung führen. Dies ist auch mit Rückwirkung möglich. Ebenso sind voneinander abweichende Auffassungen der einzelnen Finanzverwaltungen und Finanzgerichte sowie eine unterschiedliche Behandlung von Sachverhalten nicht ausgeschlossen.

Steuergesetzgebung und Verwaltungspraxis der Finanzverwaltungen haben in den letzten Jahren ständigen Veränderungen unterlegen. Es ist nicht auszuschließen, dass künftige Veränderungen die steuerliche Situation der Gesellschaft und damit die diesem Beteiligungsangebot zugrunde gelegte Ertrags- und Liquiditätsplanung nachteilig beeinflussen.

Das Steuerrecht ermöglicht es unter bestimmten Voraussetzungen (Missbrauch von rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten), Gestaltungen für Zwecke der Besteuerung zu ignorieren. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung im Ergebnis Sachverhalte für Besteuerungszwecke ignorieren bzw. abweichend von der steuerlichen Konzeption des Beteiligungsangebots behandeln könnte.

III. Angaben zum Publikums-AIF

Firma, Sitz und Unternehmensgegenstand der Gesellschaft

Die dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG ist eine geschlossene Publikumsinvestmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht mit Sitz in Wiesbaden. Sie ist ein extern verwalteter geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des Kapitalanlagesetzbuchs (KAGB).

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

Der Gegenstand der Gesellschaft bezieht sich auf Investitionen in folgende Vermögensgegenstände:

a) Immobilien (einschließlich Wald, Forst- und Agrarland);

b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur in Vermögensgegenstände gemäß a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;

c) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB und

d) Derivate zu Absicherungszwecken.

Die Gesellschaft kann die Rechtsgeschäfte und Handlungen, die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Sie darf ferner Darlehen aufnehmen und hierfür Sicherheiten stellen. Die Gesellschaft hat § 152 KAGB zu beachten.

Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung oder nach § 32 Kreditwesengesetz bedürfen.

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endet zum 31.12. eines jeden Kalenderjahres.

Gründungsgesellschafter

Persönlich haftender Gesellschafter (nachstehend „Komplementär" genannt) der Gesellschaft ist die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Verwaltungs GmbH mit Sitz in Gräfelfing bei München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 164846. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt EUR 25.000,00. Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Verwaltungs GmbH sind Dr. Stephan Goetz, Stefan Sanktjohanser, Frank Wojtalewicz und Alexander von Mellenthin. Vertretungsberechtigte Geschäftsführer des persönlich haftenden Gesellschafters sind Frank Wojtalewicz und Alexander von Mellenthin.

Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,200 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Die Vergütung ist, beginnend ab dem Monat der Vertriebsfreigabe durch die BaFin, zum jeweiligen Monatsanfang in Höhe von 1/12 des Jahresbetrages zur Zahlung fällig. Scheidet der Komplementär aus der Gesellschaft aus oder tritt er unterjährig ein, so erhält er die Vergütung zeitanteilig für jeden vollen Monat Zugehörigkeit zur Gesellschaft.

Gründungskommanditist und geschäftsführender Kommanditist der Gesellschaft ist die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH mit Sitz in Wiesbaden. Die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRB 24924 mit einem Stammkapital von EUR 25.000,00 eingetragen. Die Kommanditeinlage (Pflichteinlage) beträgt EUR 500,00 und entspricht einer in das Handelsregister einzutragenden Haftsumme in Höhe von EUR 5,00, d.h. 1 % der Pflichteinlage.

Sie wird vertreten durch Frank Wojtalewicz und Thomas Mitzel, die jeweils zur Einzelvertretung berechtigt und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit sind. Gesellschafterin der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH ist die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, Wiesbaden (Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden, HRB 22604).

Der geschäftsführende Kommanditist erhält für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,050 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

Geschäftsführungsbefugnisse

Die Vertretung der Gesellschaft erfolgt durch den Komplementär und durch den geschäftsführenden Kommanditisten. Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist sind zur Einzelvertretung berechtigt. Zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet ist allein der geschäftsführende Kommanditist, soweit Befugnisse nicht auf die AIF-KVG übertragen wurden. Der Komplementär ist, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehört neben dem Abschluss der Dienstleistungsverträge mit Dritten auch die Aufnahme von Fremdmitteln zur Zwischenfinanzierung von Investitionen, begrenzt auf einen Betrag bis höchstens jeweils EUR 30.000.000,00 je Objekt und entsprechend den Anlagebedingungen in ihrer aktuellen Fassung, der Erwerb von Anteilen an inländischen Gesellschaften begrenzt bis zu einem Kaufpreis von jeweils höchstens EUR 30.000.000,00 ohne Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten je Objekt und entsprechend den Anlagebedingungen in ihrer aktuellen Fassung. Diejenigen Geschäfte, die der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedürfen, sind grundsätzlich in § 15 des Gesellschaftsvertrags aufgezählt.

Beschlüsse der Gesellschafterversammlung

Gesellschafterbeschlüsse werden im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst, sofern nicht mindestens 20 % des stimmberechtigten Kapitals widersprechen. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet für jedes Geschäftsjahr spätestens bis zum 30.06. des Folgejahres statt. Die ordentliche Gesellschaftsversammlung fand zum ersten Mal in 2020 statt.

Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung kann von dem geschäftsführenden Kommanditisten nach pflichtgemäßem Ermessen oder auf Antrag von Gesellschaftern, die zusammen über mindestens 10 % des Gesellschaftskapitals verfügen, herbeigeführt werden. Die Frist zur Einberufung der Gesellschafterversammlung und zur Durchführung des schriftlichen Umlaufverfahrens beträgt drei Wochen und kann in eilbedürftigen Fällen auf zehn Tage verkürzt werden.

Das Stimmrecht eines Gesellschafters bemisst sich nach seiner gezeichneten Kommanditeinlage. Je EUR 1,00 gewährt eine Stimme. Eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig, sofern der geschäftsführende Kommanditist und der Treuhandkommanditist jeweils anwesend oder vertreten sind.

Gesellschafterbeschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von vier Wochen plus zwei Tagen ab Absendung des Protokolls durch Klage gegen die Gesellschaft angefochten werden. Maßgeblich für die Einhaltung der Anfechtungsfrist ist der Zeitpunkt der Klageerhebung bei Gericht. Nach Ablauf der Anfechtungsfrist gilt ein etwaiger Mangel des Gesellschafterbeschlusses als geheilt.

AIF-KVG

Die Gesellschaft hat die d.i.i. Investment GmbH als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 154 Absatz 1 KAGB bestellt und beauftragt diese mit der kollektiven Vermögensverwaltung gemäß § 1 Absatz 19 Nummer 24 KAGB für die Gesellschaft. Daneben wird die AIF-KVG für die Gesellschaft andere Aufgaben nach dem KAGB und i. S. v. Anhang 1 Nummer 2 der Richtlinie 2011/61 EU übernehmen. Die Einzelheiten sind in einem separaten Verwaltungsvertrag vom 23.03.2020 zwischen der Gesellschaft und der AIF-KVG geregelt (siehe auch Kapitel XVI. Vertragliche Grundlagen).

Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist sind durch den Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft ermächtigt, die ihnen obliegenden Befugnisse und Kompetenzen, soweit gesetzlich zulässig, auf die AIF-KVG zu übertragen. Sie sind berechtigt, der AIF-KVG alle zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten zu erteilen. Der geschäftsführende Kommanditist behält die organschaftliche Geschäftsführungsbefugnis, die gegenüber der AIF-KVG überwiegend auf die Kontrolle der Einhaltung der Anlagebedingungen begrenzt ist. Der geschäftsführende Kommanditist hat die zukünftigen Weisungen der AIF-KVG zu befolgen, um alle nach dem KAGB erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Die AIF-KVG ist verpflichtet, sämtliche aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die an diese gestellt werden, zu erfüllen.

Die Geschäftsführungsbefugnis der AIF-KVG umfasst insbesondere die Vornahme aller zum laufenden Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehörenden Geschäfte und Rechtshandlungen, die Überwachung der Einhaltung der von der Gesellschaft abgeschlossenen oder abzuschließenden Verträge sowie die Änderung oder die Aufhebung der Verträge.

Treuhandkommanditistin

Als Treuhandkommanditistin fungiert die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 99317. Für nähere Angaben siehe Kapitel VI. Angaben zur Treuhandkommanditistin.

Beirat

Die Gesellschafterversammlung kann einen Beirat wählen, der aus drei Mitgliedern besteht. Zwei Mitglieder werden durch die Gesellschafterversammlung gewählt, ein weiteres Mitglied wird durch den Komplementär bestimmt. Die Gesellschafter können sich hierfür selbst zur Wahl stellen. Der Beirat ist kein Or-

gan der Gesellschaft. Die Amtszeit des Beirates beträgt drei Jahre. Die Wiederwahl eines Mitglieds ist zulässig. Ein Anspruch auf Vergütung für die Tätigkeit als Beirat besteht nicht.

Aufgabe des Beirates ist die Beratung der Geschäftsführung und der von dieser oder von der AIF-KVG im Namen der Gesellschaft beauftragten Geschäftsbesorger. Der Beirat ist gegenüber der Gesellschafterversammlung berichtspflichtig.

Der Beirat kann zur Wahrnehmung seiner Aufgaben jederzeit Auskunft über einzelne Angelegenheiten der Geschäftsführung und der von dieser oder von der AIF-KVG im Namen der Gesellschaft beauftragten Geschäftsbesorger verlangen und die Bücher der Gesellschaft einsehen oder durch einen sachverständigen Dritten auf Kosten der Gesellschaft einsehen lassen.

Der Beirat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und kann sich eine Geschäftsordnung geben. Die Beschlüsse des Beirates, die dieser mit einfacher Mehrheit fassen kann, haben für die Geschäftsführung der Gesellschaft Empfehlungscharakter. Die Geschäftsführung oder ein von ihr bestellter Vertreter können an der Beiratsversammlung teilnehmen.

BETEILIGUNG DER ANLEGER, KOMMANDITKAPITAL UND MINDESTZEICHNUNGSSUMME

Kommanditkapital

Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Gesellschaft EUR 500,00. Die Pflichteinlagen aller Gesellschafter bilden zusammen das Kommanditkapital der Gesellschaft. Die Kommanditanteile an der Gesellschaft sind und werden nicht durch Globalurkunden verbrieft; Anteilscheine oder Einzelurkunden werden nicht ausgegeben.

Die Treuhandkommanditistin ist ermächtigt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der Mitgesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ihren Kapitalanteil an der Gesellschaft für Dritte (**„Treugeber“)** auf bis zu EUR 15.000.000,00 (**„Zielkapital“)** bzw. im Falle einer Erhöhung des Zielkapitals durch den geschäftsführenden Kommanditisten um bis zu weitere EUR 5.000.000,00 (**„Erhöhungsbetrag“**) auf insgesamt bis zu EUR 20.000.000,00 zu erhöhen und entsprechende Vereinbarungen mit Wirkung für alle Gesellschafter abzuschließen. Die Erhöhung des Kommanditkapitals kann in mehreren Teilschritten erfolgen.

Die Deutsche Invest Immobilien GmbH, Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden, eingetragen im Handelsregister Wiesbaden unter HRB 22604 (nachstehend „die Garantin“ genannt) hat gegenüber der Gesellschaft mit Vertrag vom 18.03.2020 eine Platzierungsgarantie abgegeben. Für den Fall, dass bis zum 31.12.2021 oder im Falle einer Verlängerung der Beitrittsphase bis zum 30.06.2022 neben dem bereits gezeichneten Kommanditkapital in Höhe von EUR 500,00 weitere Kommanditbeteiligungen an der Gesellschaft in einer Gesamthöhe von weniger als EUR 15.000.000,00 rechtswirksam gezeichnet werden, übernimmt die Garantin unwiderruflich am 01.01.2022 bzw. 01.07.2022 die ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe des an der Summe von EUR 15.000.000,00 fehlenden Betrags zuzüglich bis zu 5 % Ausgabeaufschlag. Die Garantin ist alternativ zu der von ihr geschuldeten Übernahme des Fehlbetrages berechtigt, die Kommanditanteile an der Gesellschaft durch Dritte zeichnen zu lassen. Für die Abgabe der Garantie erhält die Garantin eine Vergütung von 0,4 % der Garantiesumme in Höhe von EUR 15.000.000,00, mithin EUR 60.000,00 inkl. gesetzlicher USt (siehe auch Kapitel XVI. Vertragliche Grundlagen).

Mindestzeichnungssumme, Pflichteinlage, Haftsumme

Die Beteiligung von Treugebern an der Gesellschaft im Rahmen der Kapitalerhöhung nach § 4 des Gesellschaftsvertrags erfolgt mittelbar durch den Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrags (**„Treuhandvertrag“**) mit der Treuhandkommanditistin. Der Treuhandvertrag ist fester Bestandteil des Gesellschaftsvertrags. Mit dem Zustandekommen des Treuhandvertrags wird die Treuhandkommanditistin beauftragt, nach Maßgabe der Beitrittserklärung, des Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags ihren Kapitalanteil in Höhe der gezeichneten Pflichteinlage (**„Beteiligungsbetrag“**) des Treugebers zu erhöhen. Ihre Pflichteinlage erhöht sich dabei im eigenen Namen für Rechnung des Treugebers um die von diesem übernommene mittelbare Pflichteinlage. Die entsprechend in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt jeweils 1 % des von dem jeweiligen Treugeber übernommenen Beteiligungsbetrags.

Die Mindestzeichnungssumme eines Anlegers an der Gesellschaft beträgt EUR 20.000,00. Höhere Pflichteinlagen müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die in das Handelsregister einzutragende Hafteinlage neu beitretender Gesellschafter beträgt EUR 100,00 pro EUR 10.000,00 Pflichteinlage, demnach 1 % der Pflichteinlage. Zusätzlich zur übernommenen Pflichteinlage haben die Anleger einen Ausgabeaufschlag (sogenanntes Agio) in Höhe von bis zu 5 % der gezeichneten Pflichteinlage zu leisten. Pflichteinlage und Ausgabeaufschlag bilden zusammen die „Einlage“.

An der Gesellschaft dürfen sich nur Anleger beteiligen, die sich der mit einem nicht risikogemischten Vermögen verbundenen Risiken bewusst und bereit sind, mindestens EUR 20.000,00 zu investieren und für die die in § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Erwerbsbeschränkungen

Von der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen sind Staatsbürger der Vereinigten Staaten von Amerika („USA") sowie US-Personen. Ebenfalls dürfen sich Anleger nicht auf Rechnung von Staatsbürgern der USA sowie US-Personen beteiligen. US-Personen sind Personen, die – Staatsangehörige der USA sind, oder – in den USA oder ihren Hoheitsgebieten einen Wohnsitz bzw. Sitz haben, oder – in den USA oder ihren Hoheitsgebieten steuerpflichtig sind, oder – Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) sind, oder – sonstige US-Personen im Sinne der Verordnung zur Umsetzung der Verpflichtungen aus dem Abkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika zur Förderung der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten und hinsichtlich der als Gesetz über die Steuerehrlichkeit bezüglich Auslandskonten bekannten US-amerikanischen Informations- und Meldebestimmungen (FATCA-USA-Umsetzungsverordnung) darstellen. Nach dem derzeitigen Verständnis sind von diesem Ausschluss Personen nicht betroffen, die in den USA lediglich beschränkt steuerpflichtig sind und deshalb eine US-Steuernummer haben. Weiter sind US-Personen auch juristische Personen und Personengesellschaften, die ihren Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten haben und/oder nach den Gesetzen der USA gegründet wurden. Gleiches gilt für juristische Personen und Personengesellschaften, bei denen Gesellschafter oder wirtschaftliche Eigentümer mit einer Mehrheit der Beteiligung eines der in diesem Absatz genannten Merkmale aufweisen. Vorstehende Sätze gelten entsprechend in Bezug auf die folgenden Staaten: Kanada, Japan und Australien.

Auf Verlangen der Treuhandkommanditistin haben Anlageinteressenten vor Annahme der Beitrittserklärung zu versichern und nachzuweisen, dass sie nicht unter die oben genannten Kriterien fallen. Tritt ein solches Beteiligungsverbot während der Laufzeit der Gesellschaft in der Person eines Anlegers auf, so hat er dies der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen.

Beitrittsphase, Einzahlung

Die Beitrittsphase wurde im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft grundsätzlich bis 31.12.2021 festgelegt. Sofern das Zielkapital der Gesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, die Beitrittsphase ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung bei Erreichen des Zielkapitals vorzeitig zu beenden. Die Beitrittsphase kann vom geschäftsführenden Kommanditisten ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit Wirkung für alle Gesellschafter in einem oder mehreren Schritten bis längstens 30.06.2022 verlängert werden. Die Verlängerung der Beitrittsphase über den 30.06.2022 hinaus bedarf der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Sollte bis zum 31.12.2021 oder im Falle der Verlängerung der Beitrittsphase über den 30.06.2022 hinaus das Zielkapital nicht erreicht sein, so kann der geschäftsführende Kommanditist die Erreichung des Unternehmenszwecks mit einem niedrigeren Kommanditkapital verfolgen.

Der vom Anleger gezeichneten Einlage ist vom Anleger innerhalb einer Zahlungsfrist von 14 Kalendertagen nach Zahlungsaufforderung durch den geschäftsführenden Kommanditisten mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber der Treuhandkommanditistin unmittelbar an die Gesellschaft auf das in der Beitrittserklärung angegebene, für die Gesellschaft eingerichtete Konto zu zahlen. Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltslose und spesenfreie Banküberweisungen.

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. auf den nicht eingezahlten Betrag 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 verlangen. Die Zinsen berechnen sich nach der Eurozinsmethode auf der Basis von 360 Tagen. Zahlt ein säumiger Gesellschafter auch auf weitere schriftliche Aufforderung der Gesellschaft nicht oder nicht vollständig, so ist der geschäftsführende Kommanditist berechtigt, die gezeichnete Pflichteinlage des säumigen Gesellschafters auf die Höhe der bereits geleisteten Einlage herabzusetzen oder den säumigen Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen. Alle notwendig gewordenen Aufwendungen für den Ausschluss oder die Herabsetzung des Anteils können dem säumigen Gesellschafter in nachgewiesener Höhe auferlegt werden, jedoch nicht mehr als 1,5 % des Anteilwertes. Im Übrigen gilt § 149 Absatz 2 KAGB. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, von dem mit dem Treugeber geschlossenen Treuhandvertrag ganz oder teilweise zurückzutreten. Bei der Entscheidung über den Rücktritt hat sich die Treuhandkommanditistin – soweit zulässig und zumutbar – nach den Weisungen des geschäftsführenden Kommanditisten zu richten.

Verwahrstelle

Die d.i.i. Investment GmbH hat mit CACEIS Bank S.A., Germany Branch, Lilienthalallee 36, 80939 München (nachstehend „die Verwahrstelle" genannt), im Namen und für Rechnung der Gesellschaft einen Verwahrstellenvertrag abgeschlossen, nach welchem diese als Verwahrstelle beauftragt wurde.

Identität des Primebrokers

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

Erstes Anlageobjekt

Zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospekts hat die Gesellschaft bereits das Anlageobjekt „Hamburg Ellerneck" mittelbar über die Zielgesellschaft d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG erworben. Für nähere Angaben siehe Kapitel IX. Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensgegenstände.

Geschäfte mit Derivaten

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen gemäß § 4 der Anlagebedingungen nur zur Absicherung von gehaltenen Vermögensgegenständen gegen einen Wertverlust getätigt werden. Dies gilt auch für die von der Gesellschaft gehaltenen Zielgesellschaften und der Beteiligungsgesellschaften. Die Gesellschaft wird keine Gesamtrendite-Swaps gemäß der Verordnung (EU) Nummer 2015/2365 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 25.11.2015 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung EU 648/2012 eingehen. Zum Zeitpunkt der Auflegung der Gesellschaft ist der Einsatz von Derivaten nicht geplant.

Auflösung der Gesellschaft

Die Auflösung der Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der in einer Präsenzversammlung anwesenden bzw. vertretenen oder am Umlaufverfahren teilnehmenden Stimmen beschlossen werden. Des Weiteren kann die Gesellschaft im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund durch die Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kommanditkapitals der Gesellschaft bilden, aufgelöst werden, sofern die verbleibenden Anleger nicht einen Fortsetzungsbeschluss fassen.

Nach der Auflösung wird die Gesellschaft abgewickelt. Liquidator ist die AIF-KVG. Im Falle der Kündigung des Verwaltungsvertrags mit der AIF-KVG wird die Gesellschaft nur dann durch die Verwahrstelle als Liquidator abgewickelt, wenn sich die Gesellschaft nicht in einen intern verwalteten geschlossenen Publikums-AIF umwandelt, keine andere externe AIF-KVG benennt oder kein anderer Liquidator bestellt wird und die Bestellung einer externen AIF-KVG von der BaFin genehmigt wird. Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.

Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft in der durch Gesetz festgelegten Reihenfolge, danach gegenüber Drittgläubigern, anschließend gegenüber der Geschäftsführung sowie im Anschluss gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen. Ein verbleibender Verwertungserlös (Auseinandersetzungsguthaben) wird im Verhältnis der für die Gesellschafter geführten Kapitalanteile zueinander an die Gesellschafter ausgezahlt. Eine Haftung des Komplementärs für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist ausgeschlossen. Die Treugeber haften nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

IV. Angaben zur AIF-KVG

AIF-KVG – d.i.i. Investment GmbH

Die Gesellschaft hat die d.i.i. Investment GmbH mit Sitz in 65187 Wiesbaden, Biebricher Allee 2, als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 154 Absatz 1 KAGB bestellt. Die d.i.i. Investment GmbH wurde am 11.05.2010 gegründet und am 04.11.2010 in das Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRB 25248 eingetragen. Das Stammkapital der d.i.i. Investment GmbH beträgt EUR 125.000,00 und ist in voller Höhe eingezahlt. Alleinige Gesellschafterin der d.i.i. Investment GmbH ist die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH mit Sitz in 65187 Wiesbaden, Biebricher Allee 2, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRB 22604.

Angaben zur Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung und Vertretung der d.i.i. Investment GmbH sind die Geschäftsführer Frank Wojtalewicz, Sascha Hertach und Thomas Mitzel, die in 65187 Wiesbaden, Biebricher Allee 2, geschäftsansässig sind, bestellt.

Angaben zum Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der AIF-KVG besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind Dr. Friedrich Schmitz, Dr. Herbert Meyer und Jan Borchers. Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Dr. Herbert Meyer.

Aufgaben, Befugnisse und Pflichten der AIF-KVG

Die Gesellschaft hat am 23.03.2020 mit der d.i.i. Investment GmbH einen Verwaltungsvertrag abgeschlossen und hierdurch die d.i.i. Investment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die kollektive Vermögensverwaltung bestellt (siehe auch Kapitel XVI. Vertragliche Grundlagen). Daneben wird die AIF-KVG für die Gesellschaft andere Aufgaben nach dem KAGB und i. S. v. Anhang 1 Nummer 2 der Richtlinie 2011/61 EU übernehmen.

Der Verwaltungsvertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der obigen Vertragsparteien. Unmittelbare Rechte und Pflichten des Anlegers werden durch diesen Vertrag nicht begründet. Den Anlegern steht gemäß Gesellschaftsvertrag jedoch das Recht zu, über die Kündigung des mit der AIF-KVG geschlossenen Verwaltungsvertrags zu beschließen, sowie die Anlagebedingungen der Gesellschaft zu ergänzen und zu ändern, die die AIF-KVG binden. Weiterhin können die Anleger gegenüber der AIF-KVG Ansprüche wegen Verletzung der Vorschriften des KAGB und der vertraglichen Pflichten geltend machen. Es wird auf § 89 Absatz 1 KAGB verwiesen.

Die Haupttätigkeit der d.i.i. Investment GmbH ist das Auflegen und Verwalten von geschlossenen inländischen Spezial-AIF und Publikums-AIF mit Anlageschwerpunkt Immobilien. Die einzelnen Tätigkeiten verteilen sich auf die übergelagerten Ressorts:

- Portfoliomanagement,
- Produktkonzeption und Vertrieb und
- Risikomanagement.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ist der beauftragten AIF-KVG grundsätzlich gestattet, bestimmte Aufgaben an Dritte („Auslagerungsunternehmen") zu übertragen bzw. auszulagern. Im Falle einer Auslagerung hat sie insbesondere sicherzustellen, dass durch Dritte die ihr obliegenden Leistungen in gleicher Art und Qualität erbracht werden. Sie hat den Dritten sorgfältig auszuwählen, die entsprechende Qualifikation des Dritten gegenüber der Gesellschaft nachzuweisen und die Tätigkeit des Auslagerungsunternehmens fortlaufend zu überwachen sowie zu überprüfen (siehe auch Kapitel XVI. Vertragliche Grundlagen).

Absicherung von Berufsrisiken

Zur Absicherung potentieller Berufshaftungsrisiken aus ihrer Geschäftstätigkeit als AIF-KVG hat sich die d.i.i. Investment GmbH gegenüber der Gesellschaft verpflichtet, eine geeignete, den jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Haftpflichtversicherung mit Dual Deutschland GmbH, Schanzenstr. 36/Gebäude 197, 51063 Köln abzuschließen.

Die AIF-KVG handelt bei der Wahrnehmung ihrer im Verwaltungsvertrag festgelegten Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle, ausschließlich im Interesse der Anleger und in Erfüllung ihrer gesetzlich normierten Sorgfaltspflichten. Zur Vermeidung von etwaigen Interessenkonflikten ist sie verpflichtet, angemessene Maßnahmen zu treffen, die im Zusammenhang mit der Verwaltung des Investmentvermögens auftreten können.

Weitere von der d.i.i. Investment GmbH verwaltete geschlossene Spezial-AIF

Neben der Verwaltung der Gesellschaft erbringt die d.i.i. Investment GmbH derzeit als externe AIF-KVG im Sinne des § 17 Absatz 2 Nummer 1 KAGB die kollektive Vermögensverwaltung und die Aufgaben i. S. v. Anhang 1 Nummer 2 der Richtlinie 2011/61 EU für die nachfolgenden Gesellschaften. Hierzu gehören im Einzelnen:

1. d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 1. GmbH & Co. KG (Spezial-AIF)
2. d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 6. GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Spezial-AIF)
3. d.i.i. 22. GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Spezial-AIF)
4. d.i.i. 8. GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Spezial-AIF)
5. d.i.i. 9. GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG (Spezial-AIF)
6. d.i.i. 14. GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG (Spezial-AIF)
7. d.i.i. 21. GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG (Spezial-AIF)
8. d.i.i. 10. GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG (Spezial-AIF)
9. d.i.i. 15. GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG (Spezial-AIF)
10. d.i.i. 41. GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG (Spezial-AIF)

Vergütungspolitik

Das von der AIF-KVG etablierte Vergütungssystem setzt auf einem soliden und wirksamen Risiko-Management-System auf und fördert dies, indem Anreize für das Eingehen von Risiken, die nicht mit dem Risikoprofil, den Anlagebedingungen, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag der verwalteten AIF vereinbar sind, ausgeschlossen werden. Zielsetzung der Vergütungspolitik ist daher die Ausrichtung am Geschäftsmodell, am nachhaltigen Erfolg und an der Risikostruktur der Gesellschaft.

Die Gesellschaft hat ihr Vergütungssystem für alle Mitarbeiter auf reine Jahresfestgehaltszahlungen festgelegt. Variable Vergütungen gibt es bei der Gesellschaft nicht. Genauso wenig gibt es garantierte variable Vergütungen an Mitarbeiter der Gesellschaft. Auch eine Belohnung von Versagen im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung von Verträgen findet nicht statt. Die Zusammenfassung der aktuellen Vergütungspolitik kann im Internet unter www.dii.de/investment/verguetungspolitik/ abgerufen werden. Auf Verlangen können diese Internet-Angaben kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt werden.

Die AIF-KVG handelt nach einer festgelegten Sozialcharta. Diese kann auch unter www.dii.de/unternehmen/sozialcharta/ eingesehen werden. In dieser werden die Leitlinien und Grundsätze des Unternehmens aufgeführt, die die Einhaltung sozialer, ökologischer und nachhaltiger Verpflichtungen im Rahmen der Investments und des Managements von Wohnimmobilien sicherstellen sollen.

Liquiditätsrisikomanagement

Die AIF-KVG verfügt über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem, welches insbesondere den Anforderungen des § 30 KAGB und den Verlautbarungen der BaFin genügt, um die Liquiditätsrisiken zu überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen der Gesellschaft bzw. der Zielgesellschaften mit den jeweils zugrunde liegenden Verbindlichkeiten deckt. Das Liquiditätsmanagement soll unter anderem sicherstellen, dass die Gesellschaft jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachkommen kann.

Innerhalb des Liquiditätsanlagemanagements erfolgt vorsorglich ein fortlaufendes Überprüfen etwaiger sich aus den gewählten Anlageformen ergebenden Risiken. Für solche Risiken werden im Rahmen des Risikomanagements geeignete Limits festgelegt. Die Einhaltung der Limits wird fortlaufend überprüft und das Ergebnis der Prüfung der Geschäftsleitung jeweils zeitnah berichtet. Bei Überschreiten der festgelegten Risikolimits werden im Rahmen der Risikosteuerung angemessene Maßnahmen zur Reduzierung des Risikos ergriffen. Durch diese Vorgehensweise wird das Liquiditätsanlagemanagement verhindern, dass sich Risiken aus bestimmten Anlageformen zu unangemessen großen Risikopositionen aufbauen.

Die AIF-KVG wird überdies die Grundsätze, Vorkehrungen und Verfahren, die zur Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten eingeführt wurden, bewerten und jährlich sowie bei Bedarf auch anlassbezogen überprüfen sowie angemessene Maßnahmen ergreifen, um etwaige Mängel zu beseitigen.

Das Liquiditätsmanagement stellt eine etwa in den Vertragsbedingungen festgelegte Liquidität unter Berücksichtigung des Fondsvolumens und der beabsichtigten Asset-Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen ermittelte und erforderliche Zahlungsfähigkeit der AIF sicher.

Für die Bewertung von Liquiditätsrisiken der Gesellschaft führt die AIF-KVG regelmäßig Stresstests durch und legt dabei sowohl normale als auch außergewöhnliche Liquiditätsbedingungen zugrunde. Um die Auswirkungen externer Schocks auf die einzelnen AIF zu untersuchen und einschätzen zu können, werden vierteljährlich Stresstests durchgeführt. Hierbei werden die verschiedenen Stresstestszenarien umgesetzt und die Reaktionen innerhalb der Gewinn- und Verlustrechnung analysiert. Nach erfolgreicher Durchführung werden die Tests mitsamt ihren Berechnungen im System archiviert. Bei Bedarf werden anlassbezogene Stresstests durchgeführt. Im Hinblick auf das Ergebnis der Stresstests handelt die AIF-KVG im besten Interesse der Anleger.

Die unterschiedlichen Gegenmaßnahmen werden für jedes Einzelrisiko je Risikokategorie (Finanzrisiken, operationelle Risiken und sonstige Risiken) definiert.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements gewährleistet die AIF-KVG, dass die Anlagestrategie der Gesellschaft und das Liquiditätsprofil des von ihr verwalteten Fonds übereinstimmen. Weiterhin werden im Rahmen des Liquiditätsmanagements auch Maßnahmen getroffen, um Zahlungen an die Anleger vorzunehmen. Hierdurch werden für den Tagesbedarf der Gesellschaft unnötige Liquiditätsreserven minimiert.

Unter Zugrundelegung der Rücknahmegrundsätze der Gesellschaft ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen geschlossenen AIF handelt, bei dem eine Rücknahme der Gesellschaftsanteile durch die Gesellschaft oder die AIF-KVG nicht vorgesehen ist.

V. Angaben zur Verwahrstelle

Verwahrstelle – CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Die d.i.i. Investment GmbH hat mit CACEIS Bank S.A., Germany Branch im Namen und für Rechnung der Gesellschaft einen Verwahrstellenvertrag abgeschlossen, nach welchem diese als Verwahrstelle beauftragt wurde. CACEIS Bank S.A., Germany Branch mit Sitz in der Lilienthalallee 36, 80939 München wird die Verwahrstellenfunktion wahrnehmen.

Aufgaben der Verwahrstelle

Die 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.

Die Verwahrstelle übernimmt insbesondere folgende Aufgaben:

a) Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände;

b) Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses bei nichtverwahrfähigen Vermögensgegenständen;

c) 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, der Satzung oder dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;

d) Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen an den jeweiligen AIF oder für Rechnung des jeweiligen AIF überwiesen wird;

e) Sicherstellung, dass die Erträge jedes AIF nach den Vorschriften dieses Gesetzes und den jeweils einschlägigen Anlagebedingungen, der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrags verwendet werden;

f) Ausführung der Weisungen der AIF-KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für den jeweiligen AIF geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen;

g) Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme des AIF;

h) Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen des jeweiligen AIF übereinstimmen;

i) Überwachung der Eintragung bzw. Sicherstellung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Absatz 4 KAGB;

j) Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der AIF-KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände des AIF und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren.

Die Ausgestaltung spezifischer Aufgaben in Abhängigkeit von Assetklassen und Lebenszyklus des jeweiligen AIF sind in einem Service Level Agreement („SLA") gesondert geregelt.

Die Verwahrstelle hat der AIF-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 bei der Verwahrstelle geführten Konten und Depots des AIFs zu ermöglichen.

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

Den Anlegern steht gemäß Gesellschaftsvertrag jedoch das Recht zu, über eine Änderung des mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch mit Sitz in der Lilienthalallee 36, 80939 München geschlossenen Vertrags zu beschließen.

Die Verwahrstelle haftet gegenüber dem AIF und gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstruments durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber dem AIF und gegenüber den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle ihre Verpflichtungen nach dem KAGB fahrlässig oder vorsätzlich nicht erfüllt. Es wird auf § 88 Absatz 1 und 2 KAGB verwiesen.

Die Verwahrstelle ist berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Finanzinstrumenten unter den Voraussetzungen des § 82 KAGB auf einen Unterverwahrer zu übertragen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen auf andere Unternehmen ausgelagert.

Die Verwahrstelle haftet nicht für das Abhandenkommen von verwahrten Finanzinstrumenten bei einem Unterverwahrer, wenn die Voraussetzungen des § 88 Absatz 4 oder Absatz 5 KAGB erfüllt sind. Sollten Fi-

nanzinstrumente abhandenkommen, die von einem Unterverwahrer nach § 82 KAGB verwahrt wurden, kann sich die Verwahrstelle von der Haftung befreien, wenn sie nachweisen kann, dass alle Bedingungen für die Auslagerung ihrer Verwahraufgaben nach § 82 KAGB erfüllt sind; ein schriftlicher Vertrag zwischen der Verwahrstelle und dem Unterverwahrer abgeschlossen ist, in dem die Haftung der Verwahrstelle ausdrücklich auf diesen Unterverwahrer übertragen wird.

Kumulativ soll es dem inländischen AIF oder der für Rechnung des inländischen AIF handelnden AIF-KVG ermöglicht sein, den Anspruch wegen des Abhandenkommens von Finanzinstrumenten gegenüber dem Unterverwahrer geltend zu machen. Zusätzlich muss ein schriftlicher Vertrag zwischen der Verwahrstelle und dem inländischen AIF oder der für Rechnung des inländischen AIF handelnden AIF-KVG vorliegen, in dem die Haftungsbefreiung der Verwahrstelle ausdrücklich erlaubt ist und ein objektiver Grund für die vertragliche Vereinbarung einer solchen Haftungsbefreiung angegeben wird.

Der Verwahrstellenvertrag ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien sind berechtigt, diesen Vertrag 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.

Dieser Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der obigen Vertragsparteien. Die Vergütung der Verwahrstelle wird im Kapitel XII. Kosten dargestellt. Unmittelbare Rechte und Pflichten des Anlegers werden durch diesen Vertrag nicht begründet.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts sind der KVG keine möglichen Interessenkonflikte in Bezug auf die Verwahrstelle bekannt. Auf Antrag der Anleger wird die Gesellschaft den Anlegern aktuelle Informationen über die ausgelagerten Verwahraufgaben, Unterauslagerungen, Identität der Verwahrstelle, Beschreibung ihrer Pflichten und mögliche Interessenkonflikte übermitteln.

VI. Angaben zur Treuhandkommanditistin

Die Treuhandkommanditistin der Gesellschaft ist die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 99317. Das Stammkapital der HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH beträgt EUR 25.000,00 und ist in voller Höhe eingezahlt. Gesellschafter sind Dr. Dirk Baldeweg, Buss Capital Holding GmbH & Co. KG und Stefan Krueger. Zur Geschäftsführung ist Stefan Krueger berechtigt.

Aufgaben, Pflichten und Befugnisse

Mit der Treuhandkommanditistin wurde am 26.02.2020 ein Dienstleistungsvertrag geschlossen, der die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Treuhandkommanditistin darstellt und die Zusammenarbeit mit der Gesellschaft regelt. Der zwischen dem Treugeber und der Treuhandkommanditistin zu schließende Treuhandvertrag, ist diesem Verkaufsprospekt beigefügt und im vollständigen Wortlaut ab Seite 117 wiedergegeben. Die wesentlichen Aufgaben, Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin ergeben sich aus dem Treuhandvertrag. Die Treuhandkommanditistin ist ermächtigt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der Mitgesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ihren Kapitalanteil an der Gesellschaft für Dritte auf bis zu EUR 15.000.000,00 zu erhöhen bzw. im Falle einer Erhöhung des Zielkapitals durch den geschäftsführenden Kommanditisten der Gesellschaft nach § 3 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrags um bis zu weitere EUR 5.000.000,00 auf insgesamt bis zu EUR 20.000.000,00 zu erhöhen und entsprechende Vereinbarungen mit Wirkung für alle Gesellschafter abzuschließen. Die Treuhandkommanditistin nimmt die Beitrittsangebote von Treugebern an und erhöht ihre Pflichteinlage entsprechend mit Beitritt des Treugebers.

Mit dem Zustandekommen des Treuhandvertrags wird die Treuhandkommanditistin beauftragt, nach Maßgabe der Beitrittserklärung, des Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags ihren Kapitalanteil in Höhe der gezeichneten Pflichteinlage des Treugebers zu erhöhen. Ihre Pflichteinlage erhöht sie dabei im eigenen Namen für Rechnung des Treugebers um die von diesem übernommene mittelbare Pflichteinlage. Im Innenverhältnis ist der Treugeber so zu stellen, als ob er mit dem eingezahlten Kapitalanteil, den die Treuhandkommanditistin gemäß Beitrittserklärung und Treuhandvertrag anteilig für ihn hält, unmittelbar Kommanditist geworden wäre.

Die Treuhandkommanditistin hat den übernommenen Kapitalanteil uneigennützig zu verwalten und übt die Rechte und Pflichten des Treugebers nach Maßgabe des Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags sowie unter Berücksichtigung auch der gemeinschaftlichen Interessen aller Anleger und der aufsichtsrechtlichen Vorgaben des KAGB nach pflichtgemäßem Ermessen aus. Die Treuhandkommanditistin hat das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten. Demzufolge ist die treuhänderisch gehaltene Beteiligung wirtschaftlich nicht dem Vermögen der Treuhandkommanditistin, sondern dem Treugeber zuzurechnen.

Im Rahmen ihrer Anlegerverwaltungstätigkeit wird die Treuhandkommanditistin ein Anlegerregister mit den persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten der Gesellschafter führen, die den Angaben der Anleger in der Beitrittserklärung entnommen werden.

Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Sie wird in das Handelsregister als Kommanditist der Gesellschaft eingetragen und tritt nach außen im eigenen Namen auf. Im Innenverhältnis ist der Treugeber so zu stellen, als ob er mit dem eingezahlten Kapitalanteil, den die Treuhandkommanditistin gemäß Beitrittserklärung und Treuhandvertrag anteilig für ihn hält, unmittelbar Kommanditist geworden wäre. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere für Stimmrechte und das Recht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft. Der Treugeber nimmt am Gewinn und Verlust der Gesellschaft teil und trägt entsprechend in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist.

Die Treuhandkommanditistin vertritt den Treugeber insbesondere in den Gesellschafterversammlungen und übt sein Stimmrecht unter Berücksichtigung seiner Interessen und Weisungen aus. Die Treuhandkommanditistin erhält für die Leistungen, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt (bspw. die Verwaltung der Kapitalkonten von Treugebern und Direktkommanditisten), eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,122 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

Haftung der Treuhandkommanditistin

Die Treuhandkommanditistin haftet, auch für ein vor dem Vertragsabschluss liegendes Verhalten, nur, soweit ihr Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann oder eine Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) oder die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit vorliegt. Bei nicht vorsätzlicher und nicht grob fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist der Umfang der Haftung auf Ersatz des typischen vorhersehbaren Schadens, in jedem Falle aber insgesamt auf die Höhe des Kommanditkapitals beschränkt.

Die Treuhandkommanditistin hat die Richtigkeit und Vollständigkeit und Klarheit der Angaben und Informationen im Verkaufsprospekt der Gesellschaft sowie von dieser beauftragter Dritter, aufgrund derer ein Treugeber seine Beteiligung erworben hat und der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beigetreten ist, nicht überprüft und übernimmt deshalb auch keine Haftung für die Auswahl und Bonität der Vertragspartner der Gesellschaft oder dafür, dass die Vertragspartner der Gesellschaft die eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt haben oder erfüllen werden. Weiter haftet sie weder für die Ertragsfähigkeit der Gesellschaft noch für den Eintritt der von Treugebern oder der Gesellschaft verfolgten sonstigen wirtschaftlichen Ziele.

Die Treuhandkommanditistin hat Anspruch darauf, von dem Treugeber von allen Verbindlichkeiten freigestellt zu werden, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugebers entstehen. Der Freistellungsanspruch besteht gegenüber jedem Treugeber im Verhältnis seiner Einlage zur Summe der Einlagen aller Treugeber. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber ist ausgeschlossen.

Beendigung des Vertrages

Der Treuhandvertrag ist grundsätzlich für die Dauer der Gesellschaft geschlossen. Die Dauer der Gesellschaft ist grundsätzlich befristet bis zum 31.12.2031. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um zwei (auch sukzessive) Jahre bis längstens zum 31.12.2033 verlängert werden.

Der Treugeber kann das Treuhandverhältnis jederzeit beenden, indem er seine Beteiligung unmittelbar als Kommanditist übernimmt; der Treuhandvertrag wird dann als Verwaltungsvertrag fortgesetzt.

In jedem Fall wird das Treuhandverhältnis erst beendet, wenn die treuhänderisch verwaltete Kommanditbeteiligung des Treugebers an der Gesellschaft voll abgewickelt ist. Die volle Abwicklung dieses Vertrags ist gegeben, wenn die Treuhandkommanditistin mit dem Anteil der Treugeber aus der Gesellschaft ausgeschieden ist und den Treugebern ein etwaiges Abfindungs- bzw. Auseinandersetzungsguthaben nach dem Gesellschaftsvertrag vollständig ausgezahlt wurde.

Dieser Vertrag endet ferner automatisch, wenn die Treuhandkommanditistin aus der Gesellschaft ausscheidet oder über das Vermögen der Treuhandkommanditistin das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, es sei denn, die Beteiligung ist nicht zur Insolvenzmasse gehörendes Vermögen.

VII. Profil des typischen Anlegers

Bei dem Angebot an der Gesellschaft handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung in Form einer mittelbaren Sachwertanlage. Diese Beteiligung ist insbesondere für Anleger geeignet, die eine Immobilienanlage ohne eigenen Verwaltungsaufwand suchen, vielmehr eine Immobilienanlage, die durch eine Kapitalverwaltungsgesellschaft nach deutschem Investmentrecht verwaltet wird. Eine Beteiligung an der Gesellschaft eignet sich für Anleger, die bereit sind, die im Verkaufsprospekt dargestellten Risiken einzugehen und bereit sind, das eingesetzte Kapital im Rahmen der Beteiligung für die gesamte Laufzeit der Gesellschaft (grundsätzlich bis 31.12.2031) zu binden.

Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Gesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) bzw. eine Rückgabe der Anteile ist ausgeschlossen. Für den Handel mit (Treuhand-) Anteilen an der Gesellschaft existiert kein funktionsfähiger Zweitmarkt. Dem Anleger muss die eingeschränkte Fungibilität vor Erwerb eines Anteils an der Gesellschaft bewusst sein. An der Gesellschaft dürfen sich nur Anleger beteiligen, die sich der mit einem nicht risikogemischten Vermögen verbundenen Risiken bewusst und bereit sind, mindestens EUR 20.000,00 zu investieren und für die die in § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstaben bb) bis ee) KAGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Von der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen sind Staatsbürger der Vereinigten Staaten von Amerika („USA") sowie US-Personen. Ebenfalls dürfen sich Anleger nicht auf Rechnung von Staatsbürgern der USA sowie US-Personen beteiligen. US-Personen sind Personen, die – Staatsangehörige der USA sind, oder – in den USA oder ihren Hoheitsgebieten einen Wohnsitz bzw. Sitz haben, oder – in den USA oder ihren Hoheitsgebieten steuerpflichtig sind, oder – Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) sind, oder – sonstige US-Personen im Sinne der Verordnung zur Umsetzung der Verpflichtungen aus dem Abkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika zur Förderung der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten und hinsichtlich der als Gesetz über die Steuerehrlichkeit bezüglich Auslandskonten bekannten US-amerikanischen Informations- und Meldebestimmungen (FATCA-USA-Umsetzungsverordnung) darstellen. Weiter sind US-Personen auch juristische Personen und Personengesellschaften, die ihren Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten haben und/oder nach den Gesetzen der USA gegründet wurden. Gleiches gilt für juristische Personen und Personengesellschaften, bei denen Gesellschafter oder wirtschaftliche Eigentümer mit einer Mehrheit der Beteiligung eines der in diesem Absatz genannten Merkmale aufweisen. Vorstehende Sätze gelten entsprechend in Bezug auf die folgenden Staaten: Kanada, Japan und Australien.

Das Beteiligungsangebot richtet sich ferner an Anleger, die mit den wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Grundzügen einer solchen Gesellschaft vertraut sind. Dem Anleger muss bewusst sein, dass er als Treugeber bzw. Kommanditist der Gesellschaft eine unternehmerische Beteiligung eingeht, die mit erheblichen Risiken verbunden ist. Anleger sollten vor der Anlageentscheidung unbedingt den gesamten Verkaufsprospekt, insbesondere das Kapitel II. Risikohinweise, sorgfältig gelesen haben.

Der Anleger sollte sich bei Fragen zum vorliegenden Beteiligungsangebot unbedingt zu steuerlichen und rechtlichen Fragen durch Steuerberater und Rechtsanwälte beraten lassen. Der Anleger muss bereit und wirtschaftlich in der Lage sein, bei einem nicht planmäßigen Verlauf der Beteiligung auch einen Totalverlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag hinzunehmen. Ferner sollte er nicht auf Einkünfte aus der Gesellschaft angewiesen sein. Die Gesellschaft garantiert keine Auszahlungen, solche können teilweise oder vollständig ausbleiben. Die Kapitalanlage ist nicht zur Altersvorsorge geeignet.

VIII. Faire Behandlung der Anleger, Anteilsklassen

Die AIF-KVG der Gesellschaft hat alle Anleger fair zu behandeln. Eine faire Behandlung der Anleger stellt die AIF-KVG dadurch sicher, dass die Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrags sowie der Anlagebedingungen sich streng an die gesetzlichen Vorschriften des HGB und KAGB halten. Die Anleger der Gesellschaft werden gleichbehandelt. Es gibt keine Anleger, die eine Vorzugsbehandlung bzw. einen Anspruch auf eine solche Behandlung erhalten. Alle von den Anlegern gezeichneten Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale, und es werden keine verschiedenen Anteilsklassen gemäß § 149 Absatz 2 in Verbindung mit § 96 Absatz 1 KAGB gebildet.

Nach dem Gesellschaftsvertrag werden die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern weder im Rahmen des Beitritts zur Gesellschaft noch im Rahmen der Beteiligung am Gewinn und Verlust der Gesellschaft über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe gestellt. Sonderkonditionen für den Beitritt eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern liegen nicht vor. Die AIF-KVG trägt dem Grundsatz der Anlegergleichbehandlung Rechnung, indem sie sicherstellt, dass sich kein Anleger weder im Rahmen des Beitritts zur Gesellschaft noch im Rahmen der Auseinandersetzung der Gesellschaft zum Ende der Laufzeit einen Vorteil verschaffen kann.

Die AIF-KVG trägt Sorge für die Beschäftigung ausreichenden Personals, damit Anlegeranfragen zeitnah beantwortet werden und keinem Anleger etwaige Nachteile aus seiner Beteiligung im Verhältnis zu anderen Anlegern entstehen. Darüber hinaus stellt die AIF-KVG sicher, dass die Verwaltung der Anteile professionell erfolgt, ohne dass Anleger unbillig und unangemessen belastet werden. Die AIF-KVG zieht nicht bestimmte von ihr verwaltete Gesellschaften und Anleger zulasten anderer vor. Sie stellt dies dadurch sicher, dass im Rahmen des Portfoliomanagements, der Buchhaltung, der Transaktionen in erwerbbare Vermögensgegenstände sowie des Controllings einheitliche Leitlinien gelten, womit die Gleichbehandlung der von ihr verwalteten AIF-Gesellschaften und der Anleger gewährleistet ist. Durch die festgelegten einheitlichen Leitlinien und ihre Einhaltung werden eine faire Behandlung der verwalteten Gesellschaften und ihrer Anleger nach den Vorschriften des KAGB sichergestellt und Interessenkonflikte vermieden.

IX. Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensgegenstände

Anlagestrategie der Gesellschaft

Die Gesellschaft investiert ihr Kommanditkapital in mindestens zwei Tochtergesellschaften (Zielgesellschaften) in der Rechtsform von Personengesellschaften. Die Beteiligung der Gesellschaft an weiteren Zielgesellschaften ist im Bedarfsfall möglich. Die Zielgesellschaften dienen dazu, während des vorgesehenen Investitionszeitraums Wohnimmobilien zur Bestandshaltung und Erzielung von Mieterträgen zu erhalten (Bestandsentwicklung).

Anlageziele der Gesellschaft

Als Anlageziele der Gesellschaft werden Erträge aufgrund zufließender Erlöse aus der Vermietung der einzelnen Objekte sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Aus der langfristigen Vermietung und späteren Veräußerung der Immobilien sind Überschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuschütten.

Anlagepolitik der Gesellschaft

Die Anlagepolitik der Gesellschaft ist die unmittelbare und mittelbare Investition in Wohnimmobilien und die Vermietung dieser Immobilien.

Beschränkungen bezüglich der Anlagepolitik und -strategie

Neben den sich aus den Anlagebedingungen der Gesellschaft ergebenden Beschränkungen bestehen keine weiteren Anlagebeschränkungen hinsichtlich der Anlagepolitik und der Anlagestrategie der Gesellschaft.

Art der Vermögenswerte und Art der Techniken, die für die Gesellschaft eingesetzt werden dürfen

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, insbesondere aus § 1 und § 2. In diesem Rahmen obliegt die finale Auswahl der einzelnen Vermögensgegenstände der AIF-KVG.

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

Die Gesellschaft darf Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, nur zur Absicherung der gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen.

Die Gesellschaft hat zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts bereits das Anlageobjekt „Hamburg Ellerneck" mittelbar über die Zielgesellschaft d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG erworben. Die Zielgesellschaft d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG und die Immobilie werden nachfolgend beschrieben. Die Gesellschaft wird sich mindestens an einer weiteren Zielgesellschaft beteiligen, um Investitionen im Sinne der festgelegten Kriterien zu tätigen. Dabei ist es nach den Anlagebedingungen zulässig, dass sich die Gesellschaft mehrheitlich beteiligt und daher fremde Dritte Minderheitsgesellschafter mit eigenen Interessen sein können. Die weiteren Anlageobjekte stehen zum Zeitpunkt des Angebots noch nicht fest. Bereits während eines Ankaufs wird für jede weitere Wohnanlage eine eigene Investitionsstrategie festgelegt werden.

ANGABEN ZU DEM KONKRETEN ANLAGEOBJEKT „HAMBURG ELLERNECK“

Die Zielgesellschaft d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG

Die d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG mit Sitz in Wiesbaden und Geschäftsanschrift Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden, ist am 13.11.2019 gegründet und erstmalig am 16.12.2019 in das Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden (HRA 11009) eingetragen worden. Unternehmensgegenstand ist insb. der unmittelbare oder mittelbare Erwerb, das Halten, das Verwalten, das Bebauen und die Verwertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten.

Komplementärin ist die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Verwaltungs GmbH, Gräfelfing, (Amtsgericht München, HRB 164846). Sie ist am Kapital und am Vermögen der Zielgesellschaft nicht beteiligt. Kommanditisten sind die d.i.i. Immobilienbeteiligungs GmbH, Wiesbaden, (Amtsgericht Wiesbaden, HRB 31112) mit einer Beteiligungsquote von 10,1 %, die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden, (Amtsgericht Wiesbaden, HRB 24924) mit einer Beteiligungsquote von 0,2 %, sowie die Gesellschaft d.i.i. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden, (Amtsgericht Wiesbaden, HRA 10904) mit einer Beteiligungsquote von 89,7 %. Die Einlagen zum Zeitpunkt der Gründung betragen insgesamt EUR 500 und sind eingezahlt. Bei weiteren Kapitalerhöhungen haben die Gesellschafter die übernommenen Einlagen einzuzahlen.

Die Vertretung der Zielgesellschaft d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG erfolgt durch ihre Komplementärin sowie durch die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH als geschäftsführende Kommanditistin. Die geschäftsführende Kommanditistin ist neben der Komplementärin zur Einzelvertretung bevollmächtigt ist. Beide sowie ihre Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet ist allein die geschäftsführende Kommanditistin. Die Komplementärin ist, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Die Dauer der Zielgesellschaft ist unbestimmt. Die Kündigung der Zielgesellschaft ist unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Schluss jeden Geschäftsjahres zulässig. Darüber hinaus ist jeder Gesellschafter der Zielgesellschaft zur sofortigen außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Kündigt ein Kommanditist, so scheidet er aus der Zielgesellschaft aus. Diese wird mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.

Beschreibung des Anlageobjekts „Hamburg Ellerneck“

Standort des Anlageobjekts „Hamburg Ellerneck“

Das Anlageobjekt „Hamburg Ellerneck“ befindet sich in Ellerneck 113, 111, 113a-113c, 22149 Hamburg in Gemarkung des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Grundbuch von Alt-Rahlstedt, Blatt 4670, Lfd. Nummer 6, Flurstück 1414, Hof- und Gebäudefläche, groß 4.418 m²; und in Ellerneck 113d, 22149 Hamburg in Gemarkung des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Grundbuch von Alt-Rahlstedt, Blatt 5217, Lfd. Nummer 3, Flurstück 3845, Hof- und Gebäudefläche, groß 742 m².

Hamburg ist eines der wichtigsten Wirtschaftszentren Deutschlands. Die Einwohnerzahl liegt aktuell bei 1,84 Mio., die sich auf 1.06 Mio. Haushalte verteilt. Anhaltend hoch ist demnach die Wohnraumnachfrage. Bis 2030 wird ein zusätzliches Plus von 4,4 % (46.600 neue Haushalte) erwartet. Trotz mehr als 10.000 Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2018 ist das Angebot unzureichend. Die Zahl der Mietangebote lag im Mittel der letzten 5 Jahre bei 32 Wohnungen pro 1.000 Haushalten und ist im deutschlandweiten Vergleich niedrig. Die Stadt reagiert mit steigenden Genehmigungszahlen auf die hohe Wohnraumnachfrage – jedoch waren die Genehmigungen zuletzt erstmals seit Jahren wieder spürbar rückläufig (Quelle: Colliers RESIDENTIAL INVESTMENT WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER IM ÜBERBLICK 2019 / 2020). Als Hochschulstandort bietet Hamburg ca. 110.000 Universitätsplätze für deutsche und ausländische Studierende (Quelle: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/255207/umfrage/studierende-an-hochschulen-in-hamburg/). Der Einfluss von ca. 13.500 internationalen Studenten an über 20 Hochschulen in Hamburg verschafft der Stadt einen hohen Grad an Internationalität (Quellen: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1082855/umfrage/studierende-nach-nationalitaet-in-hamburg/ und https://metropolregion.hamburg.de/hochschulen/272070/hochschulen-hamburg/). Die Vielfältigkeit der Studienmöglichkeiten hat auch wichtige Auswirkungen für die wachsende Wirtschaft und die steigende Anzahl der Bevölkerung.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Osten Hamburgs im Stadtteil Hamburg-Alt-Rahlstedt/Bezirk Wandsbek. Die Nachbarschaft ist durch mittlere Wohnlagen geprägt. Das Viertel, in dem sich das Wohnobjekt befindet, liegt in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze bzw. Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die Infrastruktur ist als gut einzuschätzen.

Das Zentrum des Stadtteils Rahlstedt sowie der dortige Regionalbahnhof ist zu Fuß rd. 1,9 km nördlich gelegen zum Objekt und in rd. 25 Minuten zu Fuß erreichbar (Quellen: Routenplaner Google Maps 2020 und Routenplaner Google Maps Stand 23.04.2020). Im Zentrum Rahlstedts befinden sich diverse Einzelhandelsgeschäfte sowie Gastronomie für den alltäglichen Bedarf. Über den Regionalbahnhof Rahlstedt ist der Hamburger Hauptbahnhof in ca. 16-18 Minuten zu erreichen (Quelle: Routenplaner Google Maps, RB/RB81 Stand 23.04.2020). Für den Individualverkehr ist der Standort insbesondere über

die Bundesstraße 2 (HH-Jenfeld) sowie dem Autobahnanschluss A24 erschlossen, über welchen man den Hamburger Hauptbahnhof ebenfalls schnell erreichen kann.

Mit seinen über 88.000 Einwohnern erreicht Rahlstedt fast Großstadtformat. Gleichzeitig hat sich der bevölkerungsreichste Hamburger Stadtteil etwas liebenswürdig Kleinstädtisches bewahrt. Gepflegte Einfamilienhäuser, schöne Fin-de-Siècle-Villen und Sozialwohnungen bilden einen spannenden Mix. Die Mieten sind in Rahlstedt noch überschaubar.

Die Infrastruktur mit Schulen, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten ist ausgezeichnet. Nur zum Essengehen oder für Kulturveranstaltungen werden manche Rahlstedter ihrem Stadtteil untreu. Mit der Regionalbahn gelangt man in 15 Minuten in die Innenstadt, die Bahn verkehrt außerhalb der Stoßzeiten nur im Halbstundentakt. Innerhalb des 26,6 km² großen Stadtteils sind die Bewohner auf Busse angewiesen (Quelle: https://www.hamburg.de/sehenswertes-rahlstedt/Stand 23.04.2020).

Beschreibung des Anlageobjekts „Hamburg Ellerneck"

Bei dem Anlageobjekt „Hamburg Ellerneck" handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohneinheiten auf einem ca. 5.160 m² großen Grundstück in Hamburg. 30 Wohnungen wurden im Jahr 1968 errichtet. Eine Aufstockung von sechs weiteren Dachgeschosswohnungen erfolgte 1974. Des Weiteren umfasst diese Wohnanlage 10 Einzelgaragen sowie 29 PKW-Stellplätze. Die beiden Mehrfamilienhäuser erstrecken sich über sechs Hauseingänge.

Das Grundstück befindet sich in einer mittleren Wohnlage.

Die vorliegende Mieterliste weist eine Miete im Durchschnitt von 8,23 €/m² für Einheiten im Gebäude Ellerneck 111-113 mit einer vereinbarten Staffelmiete bzw. indexierten Miete aus. Weiterhin beträgt die aktuell erzielte durchschnittliche Miete für Wohneinheiten mit einem gewöhnlichen Mietvertrag rd. 6,76 €/m².

Die durchschnittliche Miete für Wohneinheiten mit einer vereinbarten Staffel- bzw. Indexmiete im Gebäude 113a-d liegt bei ca. 8,87 €/m², hingegen die Miete für Einheiten ohne Staffelung bzw. Indexierung rd. 7,00 €/m².

Die beiden Mehrfamilienhäuser teilen sich in eine 1,5-, sechszehn 2-, neun 2,5-, acht 3- und zwei 3,5-Zimmerwohnungen. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 46 m² und 89 m².

WOHNUNGSANZAHL UND -GRÖSSEN	▪ Wohnung mit 45 – 56 m²	10 WE	28 %
	▪ Wohnung mit 61,78 – 66,17 m²	6 WE	16 %
	▪ Wohnung mit ca. 70 m²	10 WE	28 %
	▪ Wohnung mit 73,99 – 89,05 m²	10 WE	28 %
	▪ gesamte Wohnungsanzahl	36 WE	100%

Die 36 Mietverträge basieren auf dem Muster des Hamburger Mietvertrags und die derzeitige Jahresnettokaltmiete inkl. der Garagen und Stellplätze beläuft sich auf EUR 229.142,52 (inkl. Stellplatzmieten). Zwölf Mietverträge enthalten Regelungen zu Staffel- und Indexmiete.

Die Mehrfamilienhäuser sind seit Baufertigstellung im Eigentum der jetzigen (privaten) Eigentümer und wurden laufend instandgehalten. Im Laufe der Jahre wurden, im Zuge von Mieterwechseln, einige Wohnungen durch Modernisierungen auf den jeweiligen neuen Stand gebracht. So wurden unter anderem mehrere Badezimmer, Einbauküchen, Zu- und Abwasserleitungen, Elektrik und Fußböden in den jeweiligen Wohnungen erneuert. Des Weiteren wurden bereits teilweise Fenster in den Wohnungen und Treppenhäuser erneuert.

Wesentliche Details zu dem Anlageobjekt „Hamburg Ellerneck" sind untenstehender Tabelle zu entnehmen.

ANLAGEOBJEKT	Wohngebäude, 2 Mehrfamilienhäuser
ADRESSE	Ellerneck 113, 111, 113a-113c, und Ellerneck 113d, 22149 Hamburg
BAUJAHR	30 Wohnungen wurden im Jahr 1968 errichtet. Eine Aufstockung von sechs weiteren Dachgeschosswohnungen erfolgte 1974.
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	2 Grundstücke: 4.418 m² und 742 m² groß
VERMIETBARE FLÄCHE m²	
WOHNEN	2.392,08 m²

GARAGEN	187,50 m²
ANZAHL GESCHOSSE OBERIRDISCH	3
ANZAHL GESCHOSSE UNTERIRDISCH	1
FASSADE	Die Fassade besteht aus einer zweischaligen Außenwand mit einer Klinker-Verblendmauerwerk ohne zwischenliegende Dämmung. Nur die Giebelseiten der Häuser 111 (Südseite) und 113a (Nordseite) wurden nachträglich mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt.
DACH	Satteldächer mit Betondachsteine gedeckt; die Dächer der Gauben sind mit Bitumenschweißbahnen abgedichtet. Außenseitig sind vorgehängte Zinkrinnen montiert. Die Gauben sind teilweise geschiefert, teileweise mit Blech- oder Stehfalzverkleidung versehen.

Altlasten

Der Verkäufer hat dem Käufer eine Baulastauskunft der Stadt Hamburg für das Flurstück 1414 vom 02.09.2019 und für das Flurstück 3845 vom 13.09.2019 vorgelegt, wonach für diese Grundstücke keine Baulasten eingetragen sind. Dem Verkäufer sind Baulasten nicht bekannt. Ihm ist nicht bekannt, dass der Kaufgegenstand mit solchen Altlasten behaftet ist, welche die Nutzung des Kaufgegenstandes beeinträchtigen oder deren Beseitigung oder Entsorgung von dem Käufer von Dritten/den Behörden verlangt werden könnte.

Dingliche Belastungen des Anlageobjekts „Hamburg Ellerneck"

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und unter Berücksichtigung der nach Vollzug im Kaufvertrag vereinbarten Änderungen (Löschungen und Neueintragungen) sollten im Grundbuch keine Lasten bestehen, davon ausgenommen sind die Eintragungen betreffend die Finanzierung des Anlageobjekts durch die Käuferin.

Das Grundstück, Ellerneck 113, 111, 113a-113c, 22149 Hamburg ist in Abt. II des Grundbuchs nicht und in Abt. III des Grundbuchs wie folgt belastet:

Lfd. Nummer 3 DM 355.000,00 Buchhypothek vom 21.9.1967 mit 6 % - unter Umständen mit 8,5 % - Zinsen p.a. und einem jährlichen Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % sowie einer als Nebenleistung zu entrichtenden Abschlussvergütung von 3 % des Darlehensbetrages und 0,1 % des ursprünglichen Darlehns jährliche Verwaltungsgebühr für die Hamburger Sparkasse von 1827 in Wandsbek.

Das Grundstück, Ellerneck 113d, Hamburg, groß 742 m² ist in Abt. II des Grundbuchs und in Abt. III des Grundbuchs nicht belastet.

Die in Abt. III der Grundbücher enthaltenen Belastungen des Grundbesitzes hat der jeweilige Verkäufer auf eigene Kosten zu löschen. Der Käufer übernimmt keine Belastungen in Abt. II und Abt. III des Grundbuchs für den Grundbesitz.

Behördliche Genehmigungen

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung liegen alle erforderlichen behördlichen Genehmigungen für das Anlageobjekt „Hamburg Ellerneck" vor. Es werden insowiet keine weiteren Genehmigungen benötigt.

Rechtliche und tatsächlichew Beschränkungen

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts „Hamburg Ellerneck", insbesondere hinsichtlich dessen Vermietung- und Veräußerungsmöglichkeiten, ergeben sich aus dem Kaufvertrag und Mietverträgen, den Baugenehmigungen, aus den Verträgen über die Fremdfinanzierung sowie den vorstehend ausgeführten dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

Das Kaufgrundstück grenzt unmittelbar an die beiden Straßen Ellerneck sowie Wiebkestieg an. Die Hauptzuwegung erfolgt über Ellerneck und die rückseitige Zuwegung über Wiebkestieg stellt eine zusätzliche Erschließung dar. Der Wiebkestieg war früher eine Privatstraße. Ausweilich der Katasterkarte und des Geo-Portals der Hansestadt Hamburg ist der Wiebkestieg öffentlich gewidmet.

Ausweislich der Vereinbarung zwischen der Baugemeinschaft Eichtal (Vorgängergesellschaft des Verkäufers) mit der Firma Plambeck (Erbauer der Straße Wiebkestieg) von 1966 musste der Rechtsvorgänger des Verkäufers die ständige Durchfahrt vom Wiebkestieg über das Kaufgrundstück zum Ellerneck gewähren. Dieses Wegerecht besteht heute noch und ist nicht dinglich gesichert worden, obwohl die Vereinbarung eine dingliche Sicherung vorsieht.

Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts „Hamburg Ellerneck" ergeben sich aus dem Standort bzw. der Lage des Anlageobjekts, dem baulichen Zustand, der Bauausführung und der Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung sind weitere Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht nicht bekannt.

Bewertungsgutachten

Bei der Ankaufsprüfung für das Anlageobjekt „Hamburg Ellerneck" wurde im Auftrag der AIF-KVG ein Bewertungsgutachten von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Heiner Geißler, Wertmaxx Wertermittlungsgesellschaft mbH, Plockstr. 6-10, 35390 Gießen (**„Externer Bewerter"**) vom 29.10.2019 gemäß § 261 Absatz 5 KAGB erstellt. Zum Stichtag 23.10.2019 liegt der ermittelte Verkehrswert bei EUR 7.040.000,00.

Nach § 261 Absatz 5 Nummer 3 KAGB darf die aus dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigen. Der von den Sachverständigen ermittelte Wert ist im Einklang mit den Gesetzesvorschriften. Die kaufvertraglich vereinbarte Gegenleistung übersteigt den ermittelten Wert nicht. Darüber hinaus liegen der AIF-KVG zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung keine weiteren Bewertungsgutachten für die Vermögensgegenstände vor.

Gebäude- und Baubeschreibung

Die Wohnanlage ist über die Straße Ellerneck erschlossen und umfasst eine Fläche von ca. 5.160 m². Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern bebaut, besitzt einen unregelmäßigen Zuschnitt und ist weitestgehend eben. Weiterhin befinden sich Außenstellplätze sowie Einzelgaragen auf dem Grundstück, welche über eine gepflasterte bzw. geteerte Straße befahrbar sind. Die Wohnanlage wurde ca. im Jahr 1968 in Massivbauweise errichtet und besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils einem Keller-, Erd- Ober- und Dachgeschoss. Im Jahr 1974 wurden die Gebäuden durch den Ausbau der Dachgeschoss-Wohnungen erweitert. Der Baukörper mit den Hausnummern 111 und 113 ist zur Erschließungsstraße gerichtet und besitzt zwei Eingänge mit jeweils einem zentralen Treppenhaus. Insgesamt befinden sich 12 Wohneinheiten in diesem Gebäude. Der zweite Baukörper im Westen ist über einen gepflasterten Weg von der Erschließungsstraße sowie fußläufig über die Straße „Wiebkestieg" im Westen erreichbar. Das Mehrfamilienhaus mit den Hausnummern 113a-d besitzt vier Eingänge und jeweils ein zentrales Treppenhaus. Die Baubeschreibung für Mehrfamilienhaus 111-113 ist nachfolgend dargestellt:

GEBÄUDETYP	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE
BAUWEISE	Massivbauweise
BAUJAHR	1968
ZUSTAND	Gut
AUSSTATTUNGSSTUFE	Gehoben (3,5)
GEBÄUDEMASS	1.536 m² BGF *

* BGF - Bruttogrundfläche

Die Baubeschreibung für Mehrfamilienhaus 113a-d ist wie folgt dargestellt:

GEBÄUDETYP	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE
BAUWEISE	Massivbauweise
BAUJAHR	1968
ZUSTAND	Gut
AUSSTATTUNGSSTUFE	Gehoben (3,5)
GEBÄUDEMASS	2.277 m² BGF

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach) ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

KONSTRUKTIONSART	Massivbauweise
FUNDAMENTE	Streifenfundamente mit Bodenplatte
UMFASSUNGSWÄNDE	Mauerwerk
INNENWÄNDE	Massiv / Leichtbauweise

GESCHOSSDECKE	Massiv
TREPPEN	Massivtreppe mit Steinbeleg
DACHFORM	Satteldach mit Gauben (mit Metallverkleidung)
DACHEINDECKUNG	Dachpfannen
FASSADE	Verklinkerung, Giebeldämmung: Gebäudeteil Hausnummer 111 und 113a

Garagen

GEBÄUDETYP	Hochgaragen
BAUWEISE	Massivbauweise
BAUJAHR	1968
ZUSTAND	Mittel
GEBÄUDEMASS	188 m² BGF

Die Garagen befinden sich im Süden auf dem Grundstück und sind über eine gepflasterte Zufahrt erreichbar. Die Garagen besitzen ein Flachdach mit einer Flachdachabdichtung sowie ein manuell betriebenes Garagentor.

Stellplätze

BAUJAHR	1968
ZUSTAND	Mittel
ANZAHL	29 Stück

Die insgesamt 29 Außenstellplätze sind auf dem Grundstück angeordnet und über eine Zufahrt von der Erschließungsstraße befahrbar. Die Flächen der Stellplätze sind gepflastert bzw. geteert.

Kaufvertrag

Kaufpreis, Fälligkeit und Übergabe

Die Zielgesellschaft d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG (Käufer) hat am 22.11.2019 mit der Baugemeinschaft Eichtal GbR, (Verkäufer) einen Grundstückskaufvertrag (Ur-Nummer 328/2019) der Notarin Ingrid Fornoff mit dem Amtssitz in Frankfurt am Main, (nachstehend der „Grundstückskaufvertrag" genannt) abgeschlossen.

Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt insgesamt EUR 6.400.000,00 (in Worten: EUR sechs Millionen vierhunderttausend). Der Kaufpreis ist zunächst dazu bestimmt, die in Abt. III der Grundbücher eingetragenen Grundpfandrechte abzulösen. Der Kaufpreis ist Teil der voraussichtlichen Gesamtkosten, vgl. insoweit die Angaben auf Seite 75 ff. im Abschnitt „Investitions- und Finanzierungsplan kumulierte Darstellung der Gesellschaft- und Zielgesellschaftsebene".

Die Besitzübergabe erfolgt am der vollständigen Kaufpreiszahlung folgenden Monatsersten, 0,00 Uhr, - nachfolgend **„Übergabetag"** genannt. Der Käufer ist berechtigt und auch verpflichtet, sich am Übergabetag unmittelbar in den Besitz des Kaufgegenstandes zu setzen. Der Kaufpreis wurde am 12.03.2020 an den Verkäufer gezahlt. Die Besitzübergabe an den Käufer fand am 01.04.2020 statt.

Der Verkäufer tritt hiermit aufschiebend bedingt mit der vertragsgerechten Kaufpreiszahlung sämtliche etwaigen Gewährleistungsansprüche, die ihm gegen Architekten, Ingenieure und Bauunternehmer sowie Handwerker im Hinblick auf den Kaufgegenstand zustehen, einschließlich der Gewährleistungssicherheiten, mit Wirkung auf den Übergabetag an den Käufer ab. Der Verkäufer garantiert, dass sämtliche Auftragnehmer – soweit von ihm beauftragt – vollständig

bezahlt wurden bzw. – sobald fällig – noch bezahlt werden, so dass kein Auftragnehmer – soweit vom Verkäufer beauftragt – die Erbringung der ihm obliegenden Gewährleistungspflichten von Gegenleistungen des Verkäufers abhängig machen, seine Leistungen zurückbehalten oder mit diesen die Aufrechnung erklären kann. Vom Verkäufer auf Werklohnforderungen vorgenommene Sicherheitseinbehalte werden am Übergabetag auf den Käufer übertragen. Vor einer Freigabe von Werklohnforderungen aus einem Garantieeinbehalt durch den Verkäufer ist die schriftliche Zustimmung des Käufers einzuholen.

Beschaffenheitsvereinbarungen, Sachmängel-/Garantiehaftung

Der Verkäufer hat im Sinne einer Beschaffenheitsvereinbarung erklärt, dass:

- er keine im Grundstückskaufvertrag nicht erwähnten, sonstigen Belastungen des Kaufgegenstandes eingeräumt hat, gleichgültig ob diese im Grundbuch eintragungsfähig sind oder nicht;
- keine begründeten Forderungen oder Beanstandungen von Behörden, Berufsgenossenschaften, Technischen Überwachungsvereinen, oder vom Verband der Sachversicherer in Bezug auf den Kaufgegenstand, die Gebäude und ihre Einrichtungen vorhanden sind, die noch nicht vollständig erledigt wurden;
- keines der zum Kaufgegenstand gehörigen Objekte dem Denkmalschutz unterfällt oder im Gebiet einer Sanierungs-, Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung liegt oder einer Veränderungssperre unterliegt;
- sich auf dem Kaufgegenstand keine Öltanks befinden;
- ihm nicht bekannt ist, dass sich unter dem Kaufgegenstand Schächte und Hohlräume aus früheren oder derzeitigen bergbaulichen Nutzungen bzw. dem Abbau von Bodenschätzen befinden;
- keines der den Kaufgegenstand bildenden Hausgrundstücke als „öffentlich gefördert" im Sinne der Gesetze und Vorschriften sowie Verordnungen über die Wohnungsbindung gilt und damit nicht (mehr) den Restriktionen dieser Vorschriften unterliegt und insbesondere keinerlei Belegungsrechte mehr bestehen;
- von den Nachbarn gegenüber dem Verkäufer Ansprüche im Sinne der §§ 906 ff., 1004 BGB in Bezug auf den Kaufgegenstand nicht geltend gemacht wurden;
- ihm keine Altlastenverdachtsgründe bzw. keine weiteren altlastenrelevanten Sachverhalte bekannt sind, und
- ihm nicht bekannt ist, dass der Kaufgegenstand mit solchen Altlasten behaftet ist, welche die Nutzung des Kaufgegenstandes beeinträchtigen oder deren Beseitigung oder Entsorgung von dem Käufer von Dritten/den Behörden verlangt werden könnte.

Altlasten im Sinne des Grundstückskaufvertrags sind Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserveränderungen und Schadstoffe im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes in Verbindung mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie gefährliche Stoffe in den Gebäuden, wobei hierunter insbesondere die Stoffe verstanden werden, die in § 3a Chemikaliengesetz bzw. § 4 Gefahrstoffverordnung genannt sind (z.B. Asbest).

Dem Verkäufer ist nicht bekannt, dass im Kaufgegenstand asbesthaltigen Stoffe in Bodenbelägen (Flexplatten), Klebern, Dachdeckung etc. oder PVC vorhanden sind. Dem Verkäufer ist bekannt, dass ihn eine entsprechende Hinweispflicht gegenüber dem Käufer und auch gegenüber Mietern trifft.

Der Verkäufer hat im Übrigen erklärt, dass

- der Kaufgegenstand in Übereinstimmung mit den erteilten Baugenehmigungen, nach den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst und den geltenden technischen Vorschriften jeweils bezogen auf den Zeitpunkt der Errichtung des jeweiligen Gebäudes bebaut wurde;
- der Kaufgegenstand keine Grundwasserfeuchtigkeit oder Undichtigkeiten des Daches oder der Fassade aufweist oder Hausschwamm oder Trockenfäule oder Hausbock oder ähnlicher, die Haussubstanz beeinträchtigender Ungezieferbefall vorhanden ist;
- die Grenzen der Kaufgegenstände weder über- oder unterbaut wurden und dass die Einmessung der Bebauung durch einen geeigneten Vermessungsingenieur erfolgt ist;
- für die Grundstücke Gebrauchs- und Schlussabnahmescheine erteilt und darin etwa enthaltene Auflagen oder Beanstandungen erledigt wurden.

Der Verkäufer hat den Käufer darauf hingewiesen, dass die Regenwasserkanäle auf der Auffahrt bzw. auf den Stellplätzen nicht mehr in Ordnung sind.

Der Verkäufer steht für die in diesem Kaufvertrag getroffenen Beschaffenheitsvereinbarungen sowie den im Grundstückskaufvertrag abgegebenen Erklärungen nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen bzw. Rechtsfolgen über die gesetzlichen Mängelrechte ein. Garantien des Verkäufers bzw. der Gesellschafter unter diesem Grundstückskaufvertrag sind Beschaffenheitsgarantien (vgl. § 444 BGB).

Im Übrigen verkauft der Verkäufer den Kaufgegenstand, wie er steht und liegt. Der Käufer erklärt, dass er den Kaufgegenstand besichtigt hat. Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Kaufgegenstandes sind ausgeschlossen, soweit in diesem Grundstückskaufvertrag nichts anderes vereinbart ist. Vom Haftungsausschluss ausgenommen ist die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, sofern der Verkäufer die zu Grunde liegende Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie Schäden, die auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Mietverhältnisse

Der Verkäufer überträgt mit Wirkung vom Übergabetag seine Rechte und Pflichten aus Mietverträgen. Der Verkäufer tritt mit Wirkung zum Übergabetag insoweit alle Ansprüche aus den Mietverträgen an den Käufer ab. Der Käufer nimmt die Abtretung an. Leistungen aus den Mietverträgen (einschließlich Neben- und Betriebskosten) sind auf den Übergabetag zwischen den Parteien abzurechnen.

Die 36 Mietverträge basieren auf dem Muster des Hamburger Mietvertrags. Zwölf Mietverträge enthalten Regelungen zu Staffel- bzw. Indexmiete. Gemäß der vorliegenden Mieterliste sind 3 Stellplätze nicht vermietet, weiterhin sind insgesamt 5 Stellplätze dauerhaft vermietet.

Die Wohnraummietverträge basieren auf ca. vier verschiedenen Mustern, die in dem Zeitraum zwischen 1968 und 2019 verwendet wurden. Bei den geprüften Mietverträgen besteht das Risiko, dass sie – wegen ihrer vielfachen Nutzung – allgemeine Geschäftsbedingungen (**„AGB"**) enthalten. AGB sind für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte, vom Vermieter gestellte, d.h. nicht individuell verhandelte Vertragsbedingungen.

Das Muster des Mietvertrags ab 2011 entspricht im Regelfall der aktuellen Rechtsprechung, insbesondere im Hinblick auf die Umlage von Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen auf die Mieter; bei den älteren Mietvertragsmustern ist dies jedoch nicht uneingeschränkt der Fall.

Der Verkäufer hat erklärt, dass

- die Nutzung der zum Kaufgegenstand gehörenden Einheiten ausschließlich zu Wohnzwecken erfolgte sowie bauordnungsrechtlich und bauplanungsrechtlich zulässig und genehmigt ist und insbesondere, dass in diesen Fällen keine Zweckentfremdung von Wohnraum vorliegt und dem Verkäufer auch im Übrigen eine Zweckentfremdung von Wohnraum nicht bekannt ist und die Nutzung des Kaufgegenstandes im Einklang mit den bestehenden Baugenehmigungen steht;
- über die aufgezählten Miet- und Nutzungsverträge hinaus keine weiteren Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträge bestehen;
- am 01.11.2019 (Stichtag) die über den Kaufgegenstand abgeschlossenen Mietverträge Netto-Mieteinnahmen in Höhe von mindestens EUR 214.248,96 (Jahresnetto-/**Istmiete**) für die Wohneinheiten und EUR 14.893,56 für die Garagen, Stellplätze, Keller (Jahresnetto-/**Istmiete**) – insgesamt EUR 229.142,52, zuzüglich der vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen betragen. Der Verkäufer steht jedoch nicht für die Bonität der Mieter ein;
- am 01.11.2019 die Flächen der Mietobjekte vermietet sind und diese Mietflächen gemäß den Mietverträgen mit den darin genannten Flächen in die Nebenkostenabrechnungen eingehen;
- nach seiner Kenntnis sämtliche behördlichen und mietvertraglichen Verpflichtungen zur Beschaffung von Kfz-Stellflächen für den Kaufgegenstand erfüllt worden sind und auch keinerlei Verbindlichkeiten bezüglich etwaiger Ablösungen von Kfz-Stellplatzverpflichtungen bestehen;
- über die in dem Grundstückskaufvertrag aufgeführten Mietverträge und Nachträge hinaus keine weiteren den Käufer etwa bindenden Absprachen mit den Mietern getroffen wurden, außer den vom Verkäufer gegenüber dem Käufer bereits mitgeteilten insbesondere keine Sonderregelungen zu Mieterhöhungen vereinbart sind und die Mietverträge beiderseits ungekündigt sind und dem Verkäufer Kündigungsabsichten seitens der Mieter, mit Ausnahme der besonders bezeichneten Mietverhältnisse, die gekündigt sind nicht bekannt sind;
- der Vermieter keine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen oder sonstige unübliche Pflichten übernommen hat bzw. solche auf Grund des jeweiligen Mietvertrags schuldet;
- die in den Mietverträgen vereinbarten Betriebs- und Nebenkosten sowie deren Erhöhungen, zumindest aber die in der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 definierten Betriebskosten, bei Wohnnutzung soweit sie auf Wohnraummieter umgelegt werden können, von den Mietern zu tragen sind und bisher von den Mietern getragen wurden;
- zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, bis auf den Rückstand eines Mieters zum 31.10.2019 in Höhe von EUR 232,10, keine Mietrückstände bestehen und keine Prozessverfahren anhängig sind und solche auch nicht bis zum Übergabetag zu erwarten sind;
- seitens der Mieter keine Mietminderungsansprüche oder Zurückbehaltungsrechte an der Miete wegen etwaiger Mängel des Mietobjektes oder aufgrund einer etwaigen Abweichung der im Mietvertrag angegebenen gegenüber der tatsächlichen Größe des Mietobjektes geltend gemacht oder angekündigt wurden.

Geplante Sanierung- und Modernisierungsmaßnahmen bezüglich des Anlageobjekts „Hamburg Ellerneck"

Die beiden Häuser werden über eine Gaszentralheizung betrieben, bei welcher der Heizkessel im Jahr 2018 erneuert wurde. Insgesamt wurden in den letzten 10 Jahren ca. EUR 370.000,00 in die sehr gepflegte Wohnanlage investiert. Es besteht somit kaum Reparatur-/Sanierungsstau.

Aktives Asset Management bei Neuvermietungen

Fluktuationsbedingter Leerstand wird mit Neuvermietungen auf Marktmietniveau abgebaut. Je nach Wohnungszustand werden werterhöhende Sanierungen durchgeführt. Die neuen Mietverträge werden nach

Möglichkeit mit einer Staffelmietvereinbarung versehen, um kontinuierliches Mietwachstum abzubilden. Gleiches ergibt sich auch aus den bestehenden Index- und Staffelmietverträgen. Zudem wird angestrebt, mit den Mietern Mieterhöhungen nach individueller Vereinbarung vorzunehmen.

Umsetzung von Modernisierungen

Es ist geplant, 2020 und 2023 eine Umlage aufgrund einer energetischen Modernisierung durchzuführen. Fensteraustausch sowie das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems sind als Maßnahmen geplant. Die Kosten für die Durchführung der vorgenannten Maßnahmen werden nach den gesetzlichen Vorschriften gemäß § 559 BGB auf die Mieter umgelegt und wirken sich damit kostensenkend auf die Betriebskosten und erhöhend auf die Kaltmiete aus.

Mit den Vermögenswerten und Techniken verbundene Risiken

Im Zusammenhang mit der Vermietung des Anlageobjekts „Hamburg Ellerneck" bestehen Risiken, die der Anleger von einer Beteiligung an dem vorliegenden Beteiligungsangebot vollständig gelesen und verstanden haben sollte. Die mit den Vermögenswerten und Techniken verbundenen Risiken ergeben sich aus dem Kapitel II. Risikohinweise. Entsprechendes gilt für etwaige weitere Anlageobjekte, die die Gesellschaft noch hinzuerwerben wird.

Langfristige Fremdfinanzierung

Das langfristige Fremdkapital wird im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots durch die Zielgesellschaft d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG in Höhe von insgesamt EUR 4.200.000,00 in Form von zwei Darlehen bei der Kieler Volksbank eG, Europaplatz 5, 24103 Kiel (nachstehend auch die „Bank" genannt) wie folgt aufgenommen:

I.) Die Zielgesellschaft d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG hat mit der Bank einen Darlehensvertrag über eine Darlehnssumme von EUR 3.700.000,00 am 10.02.2020 abgeschlossen. Die Mittel sollen zum geplanten Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von der Bank zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten verwendet werden. Falls das Darlehen nicht vor dem 28.05.2020 ausgezahlt wird, wird ab diesem Zeitpunkt bis zur Auszahlung des Darlehens eine Bereitstellungsprovision in Höhe von 0,25 % p.a. auf den nicht in Anspruch genommenen Betrag des Darlehens fällig. Das Darlehen ist ab dem Tag der Auszahlung mit 1,09000 % jährlich zu verzinsen. Der Sollzinssatz ist gebunden bis zum 30.12.2029 (Festzinsvereinbarung). Nach Ablauf der Sollzinsbindung erfolgt eine variable Verzinsung wonach sich der vorgenannte Zinssatz grundsätzlich um den 3-Monats-Euribor erhöhen kann, sofern dieser positiv ist. Die Sollzinsen sind fällig am 30. eines jeden Monats. Das Darlehen ist ab dem 30.04.2020 mit einer 1%-igen Tilgung versehen. Das Darlehen soll in voller Höhe am 30.12.2030 zurückgezahlt sein. Daneben sind Sollzinsraten in Höhe von EUR 3.360,83 jeweils fällig am 30. eines jeden Monats, erstmals am 30.03.2020, zu zahlen.

II.) Die Zielgesellschaft d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG hat mit der Bank ein weiteres Darlehen in Höhe von EUR 500.000,00 aufgenommen. Der Darlehensvertrag ist vom 10.02.2020. Das Darlehen ist zum geplanten Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten von der Bank zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten auszuzahlen. Das Darlehen ist ab dem Tag der Auszahlung mit 1,5 % jährlich zu verzinsen. Der Sollzinssatz ist variabel und kann grundsätzlich um den 3-Monats-Euribor erhöht werden, sofern dieser positiv ist. Die Sollzinsen sind fällig am 30. eines jeden Monats. Das Darlehen ist in voller Höhe am 30.12.2021 zurückzuzahlen. Daneben sind Sollzinsraten in Höhe von EUR 625,00 jeweils fällig am 30. eines jeden Monats, erstmals am 30.03.2020, zu zahlen.

Für den Zeitraum nach geplanter Rückzahlung des Darlehens von EUR 3.700.000,00 besteht insofern noch keine gesicherte Anschlussfinanzierung, insbesondere keine Vereinbarung betreffend fester Zins- und Finanzierungskonditionen. Im Bedarfsfall muss eine entsprechende Anschlussfinanzierung durch die AIF-KVG für die Objekt- bzw. Gesellschaft am Markt recherchiert und arrangiert werden.

Für den Zeitraum nach geplanter Rückzahlung des Darlehens von EUR 500.000,00 besteht noch keine gesicherte Anschlussfinanzierung, insbesondere keine Vereinbarung betreffend fester Zins- und Finanzierungskonditionen. Eine entsprechende Anschlussfinanzierung durch die AIF-KVG für die Objekt- bzw. Gesellschaft soll am Markt recherchiert und annahmegemäß zu entsprechende fortzuführenden Konditionen wie für vorstehend genanntes Darlehen arrangiert werden.

Es bestehen daneben weiterhin marktübliche Kündigungs- und Eingriffsrechte für die Parteien der Darlehensverträge.

Im Rahmen der Finanzierung werden der Bank außerdem marktübliche umfassende Sicherheiten zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um eine dingliche Sicherung über eine Gesamtbuchgrundschuld über EUR 4.200.000,00 zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen und um eine Abtretung der Mietansprüche des Finanzierungsobjektes.

Der Darlehensnehmer hat bestimmte marktübliche Offenlegungs- und Auskunftspflichten während der Vertragslaufzeit gegenüber der Bank zu erfüllen. Die Bank darf im Rahmen der vertraglichen Regelungen unter anderen Kreditorenforderungen und/oder das wirtschaftliche Risiko der Kreditgewährung ganz oder teileweise auf Dritte bspw. zum Zwecke der Refinan-

zierung, der Eigenkapitalentlastung oder Risikodiversifizierung übertragen.

Im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung bestehen Risiken, die der Anleger von einer Beteiligung an dem vorliegenden Beteiligungsangebot vollständig gelesen und verstanden haben sollte. Die mit den Vermögenswerten und Techniken verbundenen Risiken ergeben sich aus dem Kapitel II. Risikohinweise.

Eigenkapital- Zwischenfinanzierung/ Platzierungsgarantie

Die Zielgesellschaft d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG hat mit dem geschäftsführenden Kommanditisten des Publikums-AIF einen Darlehensvertrag über EUR 1.250.000,00 als Eigenkapital-Zwischenfinanzierung abgeschlossen. Der Darlehensvertrag ist vom 10.01.2020 und läuft auf unbestimmte Zeit. Die jeweiligen Darlehenstranchen sind mit einem Zinssatz von 0,1 % p.a. zu verzinsen und werden zum 31.12. eines jeden Kalenderjahres fällig.

Eine Nachrangfinanzierung zur Zwischenfinanzierung des einzuwerbenden Emissionskapitals hat die Zielgesellschaft d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG mit der Volksbank in Schaumburg eG, Klosterstr. 30, 31737 Rinteln, am 25.02.2020 einen für diese Zwecke marktüblichen Darlehensvertrag in Höhe von EUR 2.000.000,00 abgeschlossen.

Falls das Darlehen nicht vor dem 29.05.2020 ausgezahlt wird, wird ab diesem Zeitpunkt bis zur Auszahlung des Darlehens eine Bereitstellungsprovision in Höhe von 0,16000 % p.a. auf den nicht in Anspruch genommenen Betrag des Darlehens fällig.

Das Darlehen ist ab dem Tag der Auszahlung mit 2,00000 % jährlich zu verzinsen. Der Sollzinssatz ist gebunden bis zum 29.05.2020 (Festzinsvereinbarung). Die Sollzinsen sind fällig am 30. eines jeden Monats. Mit Ablauf der Festzinsvereinbarung wird ein variabler Zinssatz fällig, der ebenfalls mindestens 2,00000 % jährlich beträgt, zuzüglich des 3-Monats-Euribors, sofern dieser positiv ist.

Das Darlehen ist in voller Höhe spätestens am 30.09.2021 zurückzuzahlen. Daneben sind Sollzinsraten in Höhe von EUR 3.444,44 jeweils fällig am 30. eines jeden Monats, erstmals am 30.03.2020, zu zahlen. Das Disagio in Höhe von EUR 40.000,00 ist grundsätzlich fällig bei erster Valutierung.

Im Rahmen der Finanzierung werden der Volksbank außerdem marktübliche umfassende Sicherheiten zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um eine dingliche Sicherung über eine letztrangig teilvollstreckbare Gesamtbuchgrundschuld über EUR 200.000,00 zuzüglich Zinsen und Nebenleistungen sowie einmalig unter Übernahme der persönlichen Haftung des Eigentümers in Höhe von EUR 600.000,00. Eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von EUR 2.000.000,00 von der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH sowie die Abtretung der derzeitigen und künftigen Miet- und Pachtansprüche des Finanzierungsobjektes. Diese Abtretung tritt im Rang hinter der Abtretung der Miet– und Pachtforderungen für die Kieler Volksbank eG.

Die Eigenkapital-Zwischenfinanzierung dient im Wesentlichen der anteiligen (Vor-)Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten der Gesellschaft. Der Darlehensbetrag wird konzeptionsgemäß aus im Rahmen der Kapitalerhöhungen bei der Gesellschaft eingeworbenen Kommanditeinlagen der Anleger zurückgeführt werden. Für diesen Zweck wurde vereinbart, dass monatlich Sondertilgungen erfolgen können. Die Zinszahlungen werden während der Platzierungsfrist mit dem Teil der eingesparten Auszahlungen, der auf das noch nicht platzierte bzw. eingezahlte Eigenkapital entfällt, bedient.

Im Zusammenhang mit der vorstehend dargestellten Zwischenfinanzierung bestehen Risiken, die der Anleger von einer Beteiligung an dem vorliegenden Beteiligungsangebot vollständig gelesen und verstanden haben sollte. Die mit den Vermögenswerten und Techniken verbundenen Risiken ergeben sich aus dem Kapitel II. Risikohinweise.

Die Deutsche Invest Immobilien GmbH, Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden, eingetragen im Handelsregister Wiesbaden unter HRB 22604 (nachstehend „die Garantin" genannt) hat gegenüber der Gesellschaft mit Vertrag vom 18.03.2020 eine Platzierungsgarantie abgegeben. Für den Fall, dass bis zum 31.12.2021 oder im Falle einer Verlängerung der Beitrittsphase bis zum 30.06.2022 neben dem bereits gezeichneten Kommanditkapital in Höhe von EUR 500,00 weitere Kommanditbeteiligungen an der Gesellschaft in einer Gesamthöhe von weniger als EUR 15.000.000,00 rechtswirksam gezeichnet werden, übernimmt die Garantin unwiderruflich am 01.1.2022 bzw. 01.07.2022 die ausstehenden Kommanditeinlagen in Höhe des an der Summe von EUR 15.000.000,00 fehlenden Betrags zuzüglich bis zu 5 % Ausgabeaufschlag. Die Garantin ist alternativ zu der von ihr geschuldeten Übernahme des Fehlbetrages berechtigt, die Kommanditanteile an der Gesellschaft durch Dritte zeichnen zu lassen. Für die Abgabe der Garantie erhält die Garantin eine Vergütung von 0,4 % der Garantiesumme von EUR 15.000.000,00, in Höhe von EUR 60.000,00 inkl. gesetzlicher USt.

Der Vertrag kann von jeder Seite nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Eine ordentliche Kündigung ist für beide Parteien ausgeschlossen. Kündigungen bedürfen der Schriftform. Die vorstehende Garantie erlischt, wenn das zu platzierende Eigenkapital vollständig platziert ist.

Einsatz von Leverage und Handhabung von Sicherheiten

Gemäß den Anlagebedingungen der Gesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die

Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Absatz 1 Nummer 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Gesellschaft zu berücksichtigen. Die Kreditaufnahme bedarf gemäß § 84 Absatz 1 Nummer 1 KAGB der Zustimmung der Verwahrstelle.

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

Die vorstehende Grenze für die Kreditaufnahme und Belastung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Anteile an der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

Das Höchstmaß an Leverage ist ferner auch nach der sogenannten Brutto-Methode und der sogenannten Netto-Methode bzw. Commitment-Methode anzugeben; hiernach kann die Leverage-Berechnung grundsätzlich ohne Verrechnung von Absicherungsgeschäften erfolgen (Brutto-Methode) oder Absicherungsgeschäfte berücksichtigen (Netto-Methode). Die Gesellschaft erwartet, dass das nach der Brutto-Methode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert um maximal das 3-fache und das nach der Commitment-Methode berechnete Risiko des AIF seinen Nettoinventarwert um maximal das 3-fache nicht übersteigt. Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz der ständigen Überwachung durch die AIF-KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Der Publikums-AIF bzw. die Zielgesellschaften dürfen Kredite von einem oder mehreren durch die BaFin zugelassenen Kreditinstituten aufnehmen.

Im Rahmen der Kreditaufnahme werden dem finanzierenden Institut für Transaktionen marktübliche umfassende Sicherheiten zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich insbesondere um dingliche Besicherungen eingetragen in einem öffentlichen Register (Grundbuch), Grundpfandrechte beschränkt in der Regel auf die Darlehenshöhe (Kredithöhe) sowie um Abtretungen der Mietforderungen/Mietkonten, der Ansprüche aus den künftigen Kaufverträgen und den Ansprüchen aus den Versicherungsverträgen der Finanzierungsobjekte. Die darlehensvertraglichen Regelungen sehen für Transaktionen marktübliche umfassende Offenlegungs- und Auskunftspflichten vor, die der Darlehensnehmer während der Vertragslaufzeit gegenüber der Bank jederzeit zu erfüllen hat.

Rechtliche und tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Vermögensgegenstände

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Vermögensgegenstände, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeiten, ergeben sich aus den Mietverträgen, aus den Verträgen über die Fremdfinanzierung sowie den vorstehend ausgeführten dinglichen Besicherungen der Vermögensgegenstände. Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit der Vermögensgegenstände ergeben sich aus dem Standort bzw. der Lage der Vermögensgegenstände, dem baulichen Zustand, der Bauausführung und der Nutzungsmöglichkeiten der Immobilien. Eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen ist im Rahmen einer Anschlussfinanzierung, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Regelungen des dann abzuschließenden Darlehensvertrags, möglich.

Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten der Vermögensgegenstände, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Gesellschaft, sind der AIF-KVG zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens nicht bekannt.

Anlagebeschränkungen

Die Vermögensgegenstände sowie die Anlagegrenzen sind in den Anlagebedingungen der Gesellschaft festgelegt. Die Anlagebedingungen sind diesem Verkaufsprospekt beigefügt und im vollständigen Wortlaut ab Seite 123 wiedergegeben. Die Gesellschaft hat beim Erwerb ihrer Vermögensgegenstände bestimmte Grenzen einzuhalten. Es dürfen erworben werden:

- Sachwerte in Form von Immobilien nach § 261 Absatz 2 Nummer 1 KAGB;
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur in Vermögensgegenstände gemäß obigem Punkt sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;
- Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Die Investitionskriterien sind in den Anlagebedingungen durch die aufgestellten Anlagegrenzen konkretisiert.

Voraussetzungen für Änderungen der Anlagestrategie und Anlagepolitik

Die Änderung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik und Anlagestrategie der Gesellschaft kann nur mit einem Gesellschafterbeschluss erfolgen. Der Gesellschafterbeschluss ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die 2/3 des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, möglich. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgege-

benen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden und die BaFin über die Änderung unterrichtet wurde und diese genehmigt hat. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten zur Änderung der Anlagepolitik und Anlagestrategie.

Die bevorstehenden Änderungen der Anlagebedingungen und der Zeitpunkt ihres Wirksamwerdens werden im Bundesanzeiger sowie in den in diesem Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien veröffentlicht. Die Änderung der Anlagebedingungen treten frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft.

Bisherige Wertentwicklung

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts keine Daten über die bisherige Wertentwicklung der Gesellschaft vor. Daher kann über die frühere Wertentwicklung noch keine Aussage getroffen werden.

Volatilität

Die Gesellschaft weist aufgrund der Tatsache, dass (mittelbare) Investitionen lediglich in Immobilien erfolgen, keine erhöhte Volatilität auf. Aus diesem Grunde entfallen die Pflichtangaben gemäß § 165 Absatz 5 KAGB.

Interessenkonflikte

Die AIF-KVG ist bestrebt, Interessenkonflikte, die im Zusammenhang mit der Verwaltung der Gesellschaft entstehen und auftreten können, zu vermeiden.

Interessenkonflikte können auftreten zwischen:

1. der AIF-KVG sowie ihren Führungskräften, Mitarbeitern oder jeder anderen Person, die über ein Kontrollverhältnis direkt oder indirekt mit der AIF-KVG verbunden ist, und dem von ihr verwalteten AIF oder den Anlegern diesen AIF;
2. dem AIF oder den Anlegern diesen AIF und einem anderen Fonds oder den Anlegern jenes Fonds;
3. dem AIF oder den Anlegern diesen AIF und einem anderen Kunden der AIF-KVG;
4. zwei Kunden der AIF-KVG.

Um eine Beeinträchtigung von Kundeninteressen zu verhindern, hat die AIF-KVG angemessene Grundsätze für den Umgang mit Interessenkonflikten festlegt und wendet diese dauerhaft an, in denen sie bestimmt, unter welchen Umständen bei der Erbringung von Dienstleistungen Interessenkonflikte auftreten können, die den Kundeninteressen erheblich schaden könnten und welche Maßnahmen zu treffen sind, um diese Interessenkonflikte zu bewältigen.

In den Grundsätzen wird auch Interessenkonflikten Rechnung getragen, die sich aus der Struktur und Geschäftstätigkeit anderer Gesellschaften derselben Unternehmensgruppe ergeben sowie aus der Beauftragung von externen Leistungen.

Zur Ermittlung, Vorbeugung, Steuerung und Offenlegung von Interessenkonflikten hat die AIF-KVG unter anderem folgende wesentliche organisatorische Maßnahmen implementiert:

- Installation eines Compliance-Beauftragten, der die Einhaltung der wesentlichen Gesetze und Regelungen überwacht und an den Interessenkonflikte gemeldet werden müssen;
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter (Compliance-Richtlinie);
- Organisatorische Strukturen und darauf aufbauend Einrichtung von entsprechenden Zuständigkeiten, die die zur Vermeidung von Interessenkonflikten erforderlichen funktionalen Trennungen sicherstellen. Dazu zählen insbesondere die organisatorische und funktionale Trennung von Portfoliomanagement und den Kontrollbereichen (Risikomanagement, Compliance, Interne Revision) innerhalb der AIF-KVG, die jeweils unterschiedlichen Ressorts der Geschäftsleitung angehören;
- Vertretungs-, Unterschrifts- und Kompetenzregelungen;
- Regelmäßige Prüfung der Angemessenheit von Systemen und Kontrollen der AIF-KVG durch die interne Revision sowie den Wirtschaftsprüfer der AIF-KVG;
- Bewertungsrichtlinie;
- Vergütungsrichtlinie, die dazu beiträgt, Interessenkonflikte zu vermeiden.

Die von der AIF-KVG festgelegten Maßnahmen und Richtlinien zum Interessenkonfliktmanagement sollen verhindern, dass Interessenkonflikte der AIF-KVG und/oder ihren Anlegern schaden.

Kann trotz dieser Maßnahmen ein Schaden für den AIF bzw. dessen Anleger nicht ausgeschlossen werden, so sind die jeweiligen konkreten Interessenkonflikte gegenüber dem AIF bzw. dessen Anleger offen zu legen.

Vertragsbeziehungen, die Interessenkonflikte begründen können

Aufgrund von personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen können Interessenkonflikte bestehen, die wiederum mit Interessen der Anleger kollidieren können. Die individuellen Beziehungen zwischen den Gesellschaften bzw. den Gesellschaftern und Geschäftsführern, die Interessenkonflikte begründen können, sind nachfolgend aufgeführt.

Die personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen auf der Geschäftsleitungsebene der AIF-KVG sind wie folgt dargestellt:

GESCHÄFTSFÜHRER	BETEILIGUNG UND HÖHE (STAND: JULI 2020)
FRANK WOJTALEWICZ	**Geschäftsführer und 25,00 % Beteiligung an d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Verwaltungs GmbH, Gräfelfing**
	Geschäftsführer und 33,33 % Beteiligung an d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, Wiesbaden
	Geschäftsführer und 33,33 % Beteiligung an d.i.i. Investment GmbH, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH)
	Geschäftsführer und 33,33 % Beteiligung an d.i.i. Kapital GmbH, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH)
	Geschäftsführer und 33,33 % Beteiligung an d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH)
	Geschäftsführer und 3,33 % Beteiligung an d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH)
	33,33 % Beteiligung an der d.i.i. Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH)
	33,33 % Beteiligung an d.i.i. 200 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH)
	33,33 % Beteiligung an d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Asset Management GmbH & Co. KG, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH)
	31,67 % Beteiligung an d.i.i. M. GmbH & Co. KG, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH)
	Geschäftsführer und 33,33 % Beteiligung an Emily's Place GmbH, Gräfelfing (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Deutsche

	Invest Immobilien Asset Management GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der Emily's Place GmbH, Gräfelfing hält)
	Geschäftsführer und 33,33 % Beteiligung an d.i.i. 101 Immobilien GmbH, Gräfelfing (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Asset Management GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der d.i.i. 101 Immobilien GmbH, Gräfelfing hält)
	Geschäftsführer und 35,83 % Beteiligung an d.i.i. 102 Immobilien GmbH, Gräfelfing (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Asset Management GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 85 % der Anteile an der d.i.i. 102 Immobilien GmbH, Gräfelfing hält) (Im zweiten Beteiligungsstrang erfolgt die Beteiligung ebenfalls indirekt als Gesellschafter mit einer 50 %igen Beteiligung an der W & W Immobilien GmbH, Wiesbaden, die wiederum 15 % der Anteile an der d.i.i. 102 Immobilien GmbH, Gräfelfing hält)
	Geschäftsführer und 33,33 % Beteiligung an d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Bestand A GmbH, Gräfelfing (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Asset Management GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Bestand A GmbH, Gräfelfing hält)
	33,33 % Beteiligung an d.i.i. Immobilienbeteiligungs GmbH, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Asset Management GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der d.i.i. Immobilienbeteiligungs GmbH, Wiesbaden hält)
	3,44 % Beteiligung an d.i.i. 10. Bestand D GmbH & Co. KG, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Asset Management GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist, welche wiederum 100 % der Anteile an der d.i.i. Immobilienbeteiligungs GmbH hält, die als

	Kommanditist zu 10,1 % an der d.i.i. 10. Bestand D GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist) (Im zweiten Beteiligungsstrang erfolgt die Beteiligung ebenfalls indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum 100 % der Anteile an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden hält, welche als Kommanditist zu 0,2 % an der d.i.i. 10. Bestand D GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist)
	33,33 % Beteiligung an d.i.i. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum 100 % der Anteile an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden hält, welche als Kommanditist zu 100 % an der d.i.i. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden beteiligt ist)
	33,33 % Beteiligung an d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Asset Management GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist, welche wiederum 100 % der Anteile an der d.i.i. Immobilienbeteiligungs GmbH hält, die als Kommanditist zu 10,1 % an der d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist) (Im zweiten Beteiligungsstrang erfolgt die Beteiligung ebenfalls indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum 100 % der Anteile an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden hält, welche als Kommanditist zu 0,2 % an der d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist) (Im dritten Beteiligungsstrang erfolgt die Beteiligung indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum 100 % der Anteile an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden hält, welche als Kommanditist zu 100 % an der d.i.i. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden beteiligt ist und als Kommanditist 89,7 % der Anteile an der d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden hält)
	Geschäftsführer und 31,67 % Beteiligung an d.i.i. Rheinland GmbH, Köln (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 95 % als Kommanditist an der d.i.i. M. GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der d.i.i. Rheinland GmbH, Köln hält)

	Geschäftsführer und 31,67 % Beteiligung an d.i.i. Berlin GmbH, Berlin (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 95 % als Kommanditist an der d.i.i. M. GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der d.i.i. Berlin GmbH, Berlin hält)
	23,75 % Beteiligung an d.i.i. Hamburg GmbH, Hamburg (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 95 % als Kommanditist an der d.i.i. M. GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 75 % der Anteile an der d.i.i. Hamburg GmbH, Hamburg hält)
	Geschäftsführer und 15,83 % Beteiligung an Höpfner Immobilien GmbH, Kiel (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 95 % als Kommanditist an der d.i.i. M. GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 50 % der Anteile an der Höpfner Immobilien GmbH, Kiel hält)
	Geschäftsführer und 3,37 % Beteiligung an d.i.i. 10. Wohnen B GmbH, Gräfelfing (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 10,1 % der Anteile an der d.i.i. 10. Wohnen B GmbH, Gräfelfing hält)
	Geschäftsführer und 3,37 % Beteiligung an d.i.i. 10. Wohnen C GmbH, Gräfelfing (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. 200 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 10,1 % der Anteile an der d.i.i. 10. Wohnen C GmbH, Gräfelfing hält)
	Geschäftsführer und 33,33 % Beteiligung an d.i.i. 204 Immobilien GmbH, Gräfelfing (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Asset Management GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der d.i.i. 204 Immobilien GmbH, Gräfelfing hält)
THOMAS MITZEL	**Geschäftsführer in der d.i.i. Investment GmbH, Wiesbaden**
	Geschäftsführer in der d.i.i. Kapital GmbH, Wiesbaden
	Geschäftsführer in der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden
SASCHA HERTACH	**Geschäftsführer in der d.i.i. Investment GmbH, Wiesbaden**

X. Regelungen für die Vermögensbewertung

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und die Bildung von Rückstellungen erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im KAGB und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind, sowie den folgenden Grundsätzen:

Immobilien

Grundsätzlich investiert der geschlossene AIF zurzeit ausschließlich mittelbar über die Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften in deutsche Wohnimmobilien.

ANSCHAFFUNGS-NEBENKOSTEN

Anschaffungsnebenkosten bei Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften

Anschaffungsnebenkosten fallen i.d.R. nur im Zusammenhang mit dem Erwerb von Beteiligungen an, da unsere AIF zurzeit ausschließlich über Beteiligungsgesellschaften in deutsche Wohnimmobilien investieren.

Die Anschaffungsnebenkosten, die ggf. beim Erwerb von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften angefallen sind, werden zusammen mit den Anschaffungskosten aktiviert und erhöhen den Buchwert der Beteiligung.

Anschaffungsnebenkosten bei Erwerb von Immobilien

Für den Fall, dass in Ausnahmefällen eine unmittelbare Investition in Immobilien erfolgt, werden die beim Erwerb einer Immobilie anfallenden Anschaffungsnebenkosten pro rata temporis über die voraussichtliche Haltedauer, längstens jedoch über einen Zeitraum von zehn Jahren in gleichen Jahresraten abgeschrieben.

Bei teilweiser oder vollständiger Veräußerung der Immobilien sind die hierauf entfallenden fortgeführten Anschaffungsnebenkosten in dem Verhältnis der abgegangenen Wohnflächen-Quadratmeter zu den ursprünglich erworbenen Wohnflächen-Quadratmetern abzuschreiben.

Aufgrund der grundsätzlichen Bauaktivitäten in unseren Objekten sind die ursprünglich erworbenen Wohnflächen-Quadratmeter regelmäßig anzupassen. Dies ist z. B. in folgenden Fällen der Fall (keine abschließende Aufzählung):

- Vergrößerung vorhandener Wohnflächen durch Balkonanbau;
- Zusätzlich entstehende Wohnflächen durch Dachgeschoss-Ausbau;
- Neubau.

Um einen Gleichlauf zwischen direkten und indirekten Immobilienerwerben herzustellen, wird hinsichtlich der Aktivierung und Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten im Rahmen der investmentrechtlichen Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaften in der Regel so verfahren werden, wie es für die Fondsebene vorgegeben ist.

Bei direkt gehaltenen Immobilien und Beteiligungen fließen die zur Abschreibung verbleibenden Anschaffungsnebenkosten rechnerisch in die Vermögensaufstellung und damit in das Fondsvermögen ein.

Die noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten verbleiben rechnerisch in der Immobilien-Gesellschaft, in der sie angefallen sind. Dann werden sie bei der Bewertung der Beteiligung an dieser Immobilien-Gesellschaft berücksichtigt. Sie stellen dann keinen gesonderten Posten in der Vermögensaufstellung des AIF dar.

Im Einzelnen richtet sich die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten nach § 30 Absatz 2 Nummer 1 KARBV.

Folgebewertung im geschlossenen Publikums-AIF

Die Folgebewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, die von geschlossenen Publikums-AIF gehalten werden, erfolgt gemäß § 272 Absatz 1 KAGB mindestens einmal jährlich durch einen bzw. zwei externe, voneinander unabhängige Bewerter entsprechend §§ 261 Absatz 6, 271 in Verbindung mit § 168 KAGB, § 31 KARBV. Der jährliche Bewertungsstichtag entspricht dem Bilanzstichtag des jeweiligen geschlossenen Publikums-AIF.

Grundlagen der Immobilienbewertung

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, und Immobilien, die für Rechnung des AIF bzw. einer von diesem gehaltenen Immobilien-Gesellschaft erworben wurden, bestellt die AIF-KVG externe Bewerter (Bewerter) in ausreichender Zahl.

Die Bewerter haben die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für den jeweiligen AIF vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Die Bewerter haben insbesondere zu bewerten:

- die vom AIF bzw. einer Immobilien-Gesellschaften, an der der AIF beteiligt ist, zum Kauf vorgesehenen Immobilien, für die ihm von der AIF-KVG die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist;
- die zum AIF bzw. einer Immobilien-Gesellschaften, an der der AIF beteiligt ist, gehörenden Immobilien, für die ihm von der AIF-KVG die Zuständigkeit zur Bewertung zugewiesen ist, mindestens in dem von den Anlagebedingungen der entsprechenden Fonds vorgesehenen Turnus, sofern die AIF-KVG keinen früheren Auftrag erteilt.

Die Immobilien werden zum Zeitpunkt des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis angesetzt.

Die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten wurde oben dargestellt geregelt.

Weitere Einzelheiten zur Bewertung ergeben sich aus den Vorschriften des KAGB sowie der KARBV.

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

Bankguthaben

Bankguthaben werden entsprechend § 29 Absatz 2 KARBV zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.

Forderungen

Sämtliche Forderungen im Sinne des § 21 Absatz 4 II.A.6. KARBV und sonstige Vermögensgegenstände im Sinne des § 21 Absatz 4 II.A.7. KARBV werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen Rechnung getragen.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten im Sinne des § 21 Absatz 4 II.B.2.-4. KARBV sind entsprechend § 29 Absatz 3 KARBV mit ihrem Rückzahlungsbetrag anzusetzen.

Rückstellungen

Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Rückzahlungsbetrags anzusetzen.

Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Zusammengesetzte Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten

Aus verschiedenen Bestandteilen bestehende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten sind jeweils anteilig nach den vorgenannten Regelungen zu bewerten. Weitere Einzelheiten der Bewertung ergeben sich aus der KARBV.

Derivative

Als Derivate werden zurzeit ausschließlich Zinsswaps oder Zins-Caps zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken im Rahmen der Immobilienfinanzierung eingesetzt.

Bei Derivaten, die zum Handel an einer Börse zugelassen oder an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind, ist als Verkehrswert der Kurswert der Derivate anzusetzen, sofern dieser eine verlässliche Bewertung gewährleistet.

Die Bewertung von OTC-Derivaten erfolgt in Abhängigkeit von den relevanten Basisinstrumenten anhand aktueller beobachtbarer Marktdaten und mit anerkannten Bewertungsmodellen wie bspw. der Barwertmethode oder dem „Libor Market Model" sowie proprietären Modellen des jeweiligen Vertragspartners.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind unter den Aktiva Ausgaben vor dem Abschlussstichtag auszuweisen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Unter den Passiva sind als Rechnungsabgrenzungsposten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag auszuweisen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Wertbegriff und Bewertungsmethoden

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immo-

bilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes hat der Bewerter in der Regel den Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Zur Plausibilisierung kann der Bewerter auch andere am jeweiligen Immobilienanlagemarkt anerkannte Bewertungsverfahren heranziehen, wenn er dies für eine sachgerechte Bewertung der Immobilie erforderlich und/oder zweckmäßig hält. In diesem Fall hat der Bewerter die Ergebnisse des anderen Bewertungsverfahrens und die Gründe für seine Anwendung in nachvollziehbarer Form im Gutachten zu benennen.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Bei im Bau befindlichen Objekten ist während der Bauphase grundsätzlich auch ein Verkehrs-/Marktwert zu ermitteln. Bauleistungen werden, soweit sie bei der Bewertung der Immobilien nicht erfasst wurden, grundsätzlich zu Buchwerten angesetzt.

Im Gutachten muss der Bewerter zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteigenschaften sowie seiner Verwertbarkeit und Vermietbarkeit Stellung nehmen. Im Gutachten ist zu erläutern, ob für die begutachtete Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht und ob eine nachhaltige Ertragsfähigkeit der Immobilie anhand ihrer vielseitigen Verwendbarkeit in ihrer ausreichenden Nutzbarkeit durch Dritte gewährleistet ist. Zum Bewertungszeitpunkt absehbare bzw. erforderliche Investitionen für Modernisierung zur Sicherung der angesetzten Erträge sind ebenso wie zu erwartende Ertragsausfälle angemessen zu berücksichtigen. Sofern der Bewerter auf einen Wertabschlag für Instandhaltungsstau oder Renovierung mit dem Hinweis auf zu bildende bzw. gebildete Rückstellungen verzichtet, hat das Wertgutachten eine sachliche Begründung zu enthalten, warum kein Abschlag erfolgt ist. Die wesentlichen Bewertungsparameter, insbesondere der aus dem aktuellen Marktgeschehen abzuleitende Kapitalisierungszinssatz und die für das Objekt aktuell erzielbaren Marktmieten, sind nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

XI. Angaben über die Anteile

Art und Hauptmerkmale der Anteile

Bei den Anteilen an der Gesellschaft handelt es sich um Kommanditanteile. Durch wirksamen Beitritt ist jeder Anleger über den Abschluss eines Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin als mittelbar beteiligter Kommanditist **(„Treugeber"**) an der Gesellschaft beteiligt. Der Treugeber ist berechtigt, jederzeit die für ihn gehaltene Kommanditbeteiligung auch im Außenverhältnis zu übernehmen und sich selbst mit der auf ihn entfallenden Haftsumme als **„Direktkommanditist"** der Gesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen. Will sich der Treugeber nach § 4 Absatz 6 Gesellschaftsvertrag unmittelbar als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lassen, so ist er zuvor verpflichtet, den geschäftsführenden Kommanditisten der Gesellschaft und der Treuhandkommanditistin – jeweils für sich allein – auf eigene Kosten eine umfassende, über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form zu erteilen.

Der bisherige Treugeber wird damit Direktkommanditist im Sinne des Treuhandvertrags. Es gelten die Rechte und Pflichten des Treuhandvertrags in entsprechender Weise fort, soweit sich aus der unmittelbaren Beteiligung nicht zwingend etwas anderes ergibt.

Diese Beteiligung an der Gesellschaft als mittelbarer Treugeber und unmittelbarer Direktkommanditist 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 von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten 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, die Einrichtung eines Beirates, 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 weisen keine unterschiedlichen Rechte auf; verschiedene Anteilsklassen im Sinne der §§ 149 Absatz 2, 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet. Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale.

Bei den ausgegebenen Anteilen der Gesellschaft handelt es sich um mittelbare Kommanditbeteiligungen, die weder an einer Börse noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen bzw. notiert sind oder dort gehandelt werden. Ein Umtausch von Anteilen der Gesellschaft durch den Anleger ist nicht möglich.

Stimmrechte, Gesellschafterbeschlüsse

Die Anleger sind berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft teilzunehmen und ihre Stimmrechte dort auszuüben. Die Gesellschafterversammlung beschließt über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge der Gesellschaft. Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst, sofern nicht mindestens 20 % des stimmberechtigten Kapitals widersprechen. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet für jedes Geschäftsjahr spätestens bis zum 30.06. des Folgejahres statt.

Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung kann von der Geschäftsführung nach pflichtgemäßem Ermessen oder auf Antrag von Gesellschaftern, die zusammen über mindestens 10 % des Gesellschaftskapitals verfügen, herbeigeführt werden. Das Stimmrecht eines Gesellschafters bemisst sich nach seiner gezeichneten Kommanditeinlage. Je EUR 1,00 gewährt eine Stimme.

Eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig, sofern der geschäftsführende Kommanditist und die Treuhandkommanditistin jeweils anwesend oder vertreten sind.

Die Treuhandkommanditistin übt für den Anleger das Stimmrecht sowohl im Rahmen der schriftlichen Beschlussfassungen als auch in Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft nach Maßgabe der ihr erteilten Weisungen aus. Dieser kann jedoch auch selbst an den Gesellschafterversammlungen und an schriftlichen Abstimmungen teilnehmen und ist, sofern er nicht ohnehin als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen ist, gemäß § 5 Absatz 2 des Gesellschaftsvertrags unwiderruflich von der Treuhandkommanditistin bevollmächtigt, die auf ihn anteilig entfallenden Stimmen selbst oder durch einen Bevollmächtigten entsprechend § 13 des Gesellschaftsvertrags auszuüben. Die Treuhandkommanditistin ist an die Weisungen des Anlegers gebunden, sofern sie nicht mit dem Gesellschaftsvertrag oder diesem Vertrag in Widerspruch stehen. Erteilt der Anleger keine Weisungen, ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, sich der Stimme anteilig zu enthalten.

Jeder Gesellschafter kann sein Stimmrecht durch andere Mitgesellschafter, seine gesetzlichen Vertreter oder eine gesetzlich zur Berufsverschwiegenheit verpflich-

tete Person, die Angehöriger der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe ist, ausüben lassen. Die Ausübung der Stimmrechte durch andere Vertreter bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten. Jeder Vertreter hat eine auf ihn lautende Vollmacht im Original vorzuweisen. Die Vertretung ist gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten, erforderlichenfalls unter Angabe der Gründe, bis spätestens 18:00 Uhr des Vortags der Gesellschafterversammlung schriftlich anzuzeigen. Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter vertritt, kann voneinander abweichende Stimmen abgeben. Im Übrigen kann ein Gesellschafter für seinen Kapitalanteil das Stimmrecht nur einheitlich abgegeben.

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. Nicht fristgerecht abgegebene Stimmen werden bei der Abstimmung nicht berücksichtigt und gelten als nicht abgegeben. Eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig, sofern der geschäftsführende Kommanditist und die Treuhandkommanditistin jeweils anwesend oder vertreten sind.

Gesellschafterbeschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von vier Wochen plus zwei Tagen ab Absendung des Protokolls durch Klage gegen die Gesellschaft angefochten werden. Maßgeblich für die Einhaltung der Anfechtungsfrist ist der Zeitpunkt der Klageerhebung bei Gericht. Nach Ablauf der Anfechtungsfrist gilt ein etwaiger Mangel des Gesellschafterbeschlusses als geheilt.

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 § 21 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrags vorliegt. Dieses Stimmrechtsverbot gilt ebenso für gesetzliche bzw. rechtsgeschäftlich bevollmächtige Vertreter und/oder Treuhänder.

Beirat

Bei der Gesellschaft kann ein Beirat gebildet werden. Sofern die Gesellschafterversammlung einen Beirat wählt, wird dieser bei Beratung der Geschäftsführung und der von dieser oder von der AIF-KVG im Namen der Gesellschaft beauftragten Geschäftsbesorger der Gesellschaft unterstützen. Der Beirat besteht aus drei Mitgliedern. Die Amtszeit des Beirates beträgt drei Jahre. Die Wiederwahl eines Mitglieds ist zulässig. Der Beirat kann sich eine Geschäftsordnung geben.

Ergebnisbeteiligung, Auszahlung (Entnahmen)

Die Beteiligung eines Gesellschafters am Ergebnis der Gesellschaft bestimmt sich nach dem Verhältnis seines abgerufenen und eingezahlten Kapitalanteils (Kapitalkonten I und II gemäß § 6 Absatz 2 lit. a) und b) des Gesellschaftsvertrags) zur Summe aller abgerufenen und eingezahlten Kapitalanteile am jeweiligen Bilanzstichtag.

Der Anteil eines Gesellschafters am Kommanditkapital der Gesellschaft setzt sich aus dem Kapitalkonto I und II zusammen. Diese ist unveränderlich und maßgebend für die Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft, das Entnahmerecht, die Abfindung, das Auseinandersetzungsguthaben und für die Ergebnisverteilung.

Das handelsrechtliche Jahresergebnis setzt sich aus dem erwirtschafteten Ergebnis der Gesellschaft zusammen. Das handelsrechtliche Jahresergebnis wird vorbehaltlich auf alle Gesellschafter nach dem Verhältnis des maßgeblichen Kapitalanteils verteilt. Ein etwaiger Verlust wird auf alle Gesellschafter im gleichen Verhältnis wie der Gewinn verteilt. Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitalanteile übersteigen; eine Ausgleichspflicht ergibt sich hierdurch nicht.

Der Komplementär ist am Ergebnis und am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt und nimmt weder am Gewinn noch am Verlust teil. Auszahlungen (Entnahmen) werden in § 18 des Gesellschaftsvertrags geregelt.

Das Ergebnis der Geschäftsjahre 2020 und 2021 wird jeweils unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Kapitaleinlage im Verhältnis seines eingezahlten Kapitalanteils (Kapitalkonten I und II) zur Summe aller eingezahlten Kapitalanteile am jeweiligen Bilanzstichtag verteilt. Die Verteilung erfolgt dabei in der Weise, dass das Ergebnis der Gesellschaft vom Zeitpunkt des unwiderruflichen Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Einlage zunächst dem beitretenden Anleger bis zu der Höhe allein zugewiesen wird, in der vorher beigetretene Anleger entsprechend ihrem eingezahlten Kapitalanteil am Ergebnis beteiligt waren. Durch diese Sonderregelungen soll sichergestellt werden, dass alle Anleger entsprechend ihrer Beteiligung am verbleibenden Ergebnis der Beitrittsphase gleichmäßig teilnehmen. Soweit die Sonderregelung zum Abschluss des Geschäftsjahres, an dem die Beitrittsphase endete bzw. nach einer etwaigen Verschiebung des Schließungstermins zum Ende des Geschäftsjahres 2021 nicht zur Gleichstellung der Beteiligungen am Ergebnis entsprechend den Verhältnissen der eingezahlten Kapitalanteile führt, gilt diese Sonderregelung für die weiteren Geschäftsjahre entsprechend. Verluste werden den Kommanditisten auch im Fall eines negativen Kapitalkontos zugerechnet. Das nach Abzug dieser Vorabverteilung verbleibende Ergebnis wird auf alle Anleger im Verhältnis ihrer eingezahlten Kapitalanteile (Kapitalkonten I und II) zur Summe aller eingezahlten Kapitalanteile am jeweiligen Bilanzstichtag verteilt.

Über Ausschüttungen und Entnahmen für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr entscheidet die Gesellschafterversammlung auf Vorschlag der Geschäftsführung. Die Geschäftsführung ist berechtigt, während eines Geschäftsjahres vorläufige Entnahmen auf den im Quartalsbericht der Gesellschaft ausgewiesenen Gewinn ohne Beschluss der Gesellschafterversammlung zu veranlassen, sofern dadurch nicht der Wert des Kommanditanteils des jeweiligen Anlegers unter den Betrag der für ihn eingetragenen Haftsumme herabgemindert wird und unter der Voraussetzung, dass die AIF-KVG über die Verwendung von Entnahmen und deren Höhe entschieden hat. Die Auszahlungen an den Anleger können reduziert oder ausgesetzt werden, wenn dies aufgrund der Liquiditäts- und/oder der Risikomanagements der Gesellschaft erforderlich ist.

Eine Rückgewähr der Pflichteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Pflichteinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters erfolgen.

Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation auch nicht für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gemäß § 161 Absatz 4 KAGB.

Der Treugeber haftet der Treuhandkommanditistin gegenüber gemäß § 10 des Treuhandvertrags. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, vom Treugeber von allen Verbindlichkeiten freigestellt zu werden, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugebers entstehen. Der Freistellungsanspruch besteht gegenüber jedem Treugeber im Verhältnis seiner Einlage.

Ausscheiden von Anlegern aus der Gesellschaft, Abfindung

Ein Anleger scheidet aus der Gesellschaft aus, wenn ein Privatgläubiger des Gesellschafters das Gesellschaftsverhältnis kündigt, über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder er aus der Gesellschaft aus einem wichtigen Grund ausgeschlossen worden ist. Die ordentliche Kündigung eines Gesellschafters während der Laufzeit der Gesellschaft ist dagegen ausgeschlossen.

Scheidet ein Anleger aufgrund eigener Kündigung aus wichtigem Grunde aus der Gesellschaft aus, so erhält er eine Abfindung, die dem Nettoinventarwert seiner Beteiligung im Zeitpunkt des Ausscheidens entspricht. Der Anteil des Gesellschafters am Nettoinventarwert der Gesellschaft bestimmt sich nach dem Verhältnis seines eingezahlten Kapitalanteils (Kapitalkonto I und II) zur Summe aller eingezahlten Kapitalanteile. Als Stichtag für die Ermittlung der Abfindung gilt der Schluss des letzten, vor dem Wirksamwerden des Ausscheidens abgelaufenen Geschäftsjahres der Gesellschaft.

Die Gesellschaft zahlt die Abfindung in drei gleichen Jahresraten, sofern die Liquiditätslage der Gesellschaft dies zulässt. Die erste Rate wird sechs Monate nach ihrer verbindlichen Feststellung fällig. Die Abfindung wird mit 0,3 % p.a. verzinst. Die Zinsen sind mit der letzten Rate zur Zahlung fällig.

Kündigen mehrere Gesellschafter, deren Kapitalanteile mindestens 75 % des gesamten Kommanditkapitals der Gesellschaft bilden, wirksam aus wichtigem Grund, so gilt die Gesellschaft als aufgelöst und wird liquidiert. In diesem Fall wird der nach Erfüllung der Verbindlichkeiten der Gesellschaft verbleibende Erlös zwischen den Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Kapitalanteile zur Summe aller Kapitalanteile aufgeteilt.

Nachschusspflichten und Haftung

Die Anleger haften im Außenverhältnis der Gesellschaft zu ihren Gläubigern lediglich in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme von 1 % ihrer jeweiligen Beteiligungssumme nach § 171 Absatz 1, 1. Halbsatz HGB in Verbindung mit § 172 Absatz 1 HGB. Die Haftung erlischt, sobald die Haftsumme vollständig an die Gesellschaft geleistet wurde. Sinkt der Wert des Kommanditanteils eines Anlegers 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 Anlegers gegenüber Gläubigern der Gesellschaft in dem Maße wieder auf, in dem der verbleibende Wert des Kommanditanteils des Anlegers die Haftsumme unterschreitet.

Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung bzw. Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters (Direktkommanditisten oder Treugebers) erfolgen. Vor der Zustimmung ist der betroffene Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft als Direktkommanditist unmittelbar bzw. als Treugeber mittelbar aufgrund seiner Freistellungsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin haftet, soweit die im Handelsregister eingetragene Haftsumme durch die Rückgewähr oder Ausschüttung bzw. Entnahme zurückbezahlt wird (§ 152 Absatz 2 KAGB). Gemäß § 152 Absatz 3 KAGB erlischt mit vollständiger Einzahlung der gezeichneten Kommanditeinlage der Einzahlungsanspruch der Gesellschaft. Anleger sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Anleger ist ausgeschlossen.

Die Erfüllung des Abfindungsanspruchs eines ausgeschiedenen Gesellschafters gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab diesem Zeitpunkt besteht daher für einen ausgeschiedenen Gesellschafter keine Haftung für Verbindlichkeiten der Gesellschaft, die bis zu seinem Ausscheiden begründet wurden. Dies gilt auch im Falle der Auflösung der Gesellschaft. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft (§ 152 Absatz 6 KAGB).

Verfügung über Gesellschaftsanteile / Tod eines Gesellschafters

Jeder Anleger kann mit einer Frist von drei Monaten über seinen Gesellschaftsanteil durch Rechtsgeschäft nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres verfügen. Dies gilt entsprechend auch im Fall des Todes eines Anlegers in Bezug auf dessen Erben, Vermächtnisnehmer oder Testamentsvollstrecker. Eine rechtsgeschäftliche Übertragung bzw. eine Übernahme der Beteiligung im Todesfall ist nur an Anleger möglich, für die die in § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB genannten Voraussetzungen vorliegen. Das gilt nicht, wenn der Anleger kraft Gesetzes Anteile an der Gesellschaft erwirbt. Eine Übertragung ist nur an Personen möglich, die die Voraussetzungen des § 4 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags erfüllen.

Eine Verfügung, die zu einer Trennung von Nutzungsrechten an einem Kommanditanteil führt, insbesondere die Bestellung eines Nießbrauchs, ist unzulässig. Die Beteiligungen können auf einen Dritten im Wege einer Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge erfolgen.

Die Erben eines Gesellschafters müssen sich durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift des Erbscheines/ Europäischen Nachlasszeugnisses/Testamentsvollstreckerzeugnisses oder einer letztwilligen Verfügung nebst Eröffnungsprotokoll legitimieren.

Ein Vermächtnisnehmer soll durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift der letztwilligen Verfügung nebst Niederschrift über die Eröffnung der Verfügung durch das Nachlassgericht und die Zustimmung des Erben vorlegen.

Die im Zusammenhang mit einer Übertragung oder Teilung von Kommanditanteilen verbundenen Kosten trägt der Gesellschafter selbst. Hierzu gehören auch Steuern, die bei der Gesellschaft eventuell anfallen.

Die Zustimmung der Geschäftsführung zum Übertragungsvorgang darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn die Verfügung die Beschränkungen des § 4 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags verletzt oder die von der Geschäftsführung angeforderten Nachweise betreffend der Beschränkungen in § 4 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags nicht oder nicht rechtzeitig erbracht werden oder der Gesellschaft fällige Ansprüche gegen den verfügungswilligen Kommanditisten zustehen oder der Gesellschaft und deren Gesellschaftern durch eine Übertragung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen würden.

Sofern bei Tod eines Gesellschafters kein nachfolgeberechtigter Anleger bestimmt werden kann, ruhen die Rechte aus dem Gesellschaftsvertrag bis zur Legitimation der Erben. Die Verfügung über Teile von Gesellschaftsanteilen eines Anlegers ist ausgeschlossen, sofern hierdurch neue Kommanditanteile entstehen würden, die kleiner als EUR 20.000,00 oder nicht durch 1.000 ohne Rest teilbar sind.

Angaben zur Handelbarkeit der Anteile

Jeder Anleger kann mit schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführung seinen Anteil im Wege der Abtretung auf Dritte übertragen oder über seinen Anteil in sonstiger Weise verfügen. Eine Übertragung ist nur an Personen möglich, die die Voraussetzungen des § 4 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrags erfüllen. Die Verfügung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung der Geschäftsführung, die ihre Zustimmung nur aus wichtigem Grunde verweigern darf. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- die Verfügung die Beschränkungen des § 4 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages verletzt oder die von der Geschäftsführung angeforderten Nachweise betreffend die Beschränkungen in § 4 Absatz 1 des Gesellschaftsvertrages nicht oder nicht rechtszeitig erbracht werden oder
- der Gesellschaft fällige Ansprüche gegen den verfügungswilligen Kommanditisten zustehen oder
- der Gesellschaft und deren Gesellschaftern durch eine Übertragung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen würden.

Die Verfügung über einen Gesellschaftsanteil kann jeweils nur mit einer Frist von drei Monaten mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres erfolgen. Davon ausgenommen sind die Fälle gemäß § 5 Absatz 5 des Gesellschaftsvertrages.

Der Erwerber eines Kommanditanteils muss vollumfänglich in die Rechte und Pflichten des Gesellschafters eintreten. Eine gesamtschuldnerische Haftung des Veräußerers und des Erwerbers wird nicht begründet. Der Erwerber verpflichtet sich, den Veräußerer von sämtlichen Ansprüchen vollumfänglich freizustellen. Derartige Verpflichtungen gehen gegenüber dem Erwerber und gegenüber der Gesellschaft mit schuldbefreiender Wirkung für den Veräußerer auf den Erwerber über. Alle Kosten einer Verfügung über den Anteil an der Gesellschaft, insbesondere die Kosten der Handelsregistereintragung, hat der Anteilserwerber zu tragen.

Bei den hier angebotenen Anteilen der Gesellschaft handelt es sich um mittelbare gehaltene Kommanditbeteiligungen, die weder an einer Börse noch in einem anderen organisierten Markt zugelassen bzw. 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.

Alle Kosten, die mit der Übertragung oder sonstigen Verfügungen verbunden sind, trägt der eintretende Gesellschafter. Die Höhe der Kosten kann zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts nicht beziffert werden, da sie von den Umständen des Einzelfalles abhängt.

Wichtigste rechtliche Auswirkungen der für die Tätigung der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen

Die beitretenden Anleger beteiligen sich an der Gesellschaft mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin. Der Anleger, sogenannter Treugeber, schließt mit der Treuhandkommanditistin einen Treuhand- und Verwaltungsvertrag (**„Treuhandvertrag"**) ab. Dieser Vertrag kommt durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin zustande. Im Falle einer Umwandlung der mittelbaren Beteiligung in eine unmittelbare werden die Anleger direkt Kommanditisten. Der Treugeber und der unmittelbar beteiligte Kommanditist haben die gleichen Rechte und Pflichten. Die wichtigen rechtlichen Folgen für die Tätigung der Anlage eingegangen Vertragsbeziehungen sind sowohl in dem Treuhandvertrag als auch im Gesellschaftsvertrag geregelt.

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 Beteiligung an der Gesellschaft 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 werden. Ferner haben die Anleger das Recht, auf eigene Kosten selbst oder durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Bevollmächtigten 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, die Einrichtung eines Beirates, 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 Anteilsklassen im Sinne der §§ 149 Absatz 2, 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.

Der Treugeber ist berechtigt, jederzeit die für ihn gehaltene Kommanditbeteiligung in eine unmittelbare Beteiligung umzuwandeln. Will sich der Treugeber unmittelbar als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lassen, so ist er zuvor verpflichtet, dem geschäftsführenden Kommanditisten der Gesellschaft und der Treuhandkommanditistin – jeweils für sich allein – eine über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form zu erteilen. Der Treugeber trägt die Kosten der notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht. Macht der Treugeber von diesem Recht Gebrauch, so tritt die Treuhandkommanditistin nunmehr in fremdem Namen auf und nimmt die Rechte des bisherigen Treugebers insoweit als Verwalter wahr; der bisherige Treugeber wird damit Direktkommanditist im Sinne dieses Treuhandvertrags.

Die Vertragsbeziehungen, die im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt „Hamburg Ellerneck" bestehen bzw. begründet worden sind, sind im Kapitel IX. Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensgegenstände dargestellt. Die weiteren Vertragsbeziehungen sind im Kapitel XVI. Vertragliche Grundlagen dargestellt.

Für Rechtsbeziehungen des Anlegers gemäß dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag findet deutsches Recht Anwendung. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte aus dem Gesellschaftsvertrag ist der Sitz der Gesellschaft aus dem Treuhandvertrag ist Gerichtsstand Hamburg.

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 ggf. nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bzw. nach der Insolvenzordnung (InsO). Eine Zwangsvollstreckung kann aus Titeln, insbesondere Endurteilen, die rechtskräftig oder für vorläufig vollstreckbar erklärt worden sind, betrieben werden.

Anleger können jederzeit wegen behaupteter Verstöße gegen das KAGB Beschwerde bei der BaFin einlegen. Anleger können bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB die Schlichtungsstelle anrufen, die für die außergerichtliche Beilegung von Verbraucherrechtsstreitigkeiten bei der BaFin einzurichten ist. Im Rahmen des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft ist keine außergerichtliche Streitschlichtung vereinbart.

Die Anleger haben verschiedene Möglichkeiten, mit der BaFin Kontakt aufzunehmen, um ihre Beschwerde einzureichen. Er kann einen Brief, ein Fax oder eine E-Mail an die BaFin schicken. Denn die BaFin benötigt eine schriftliche Darstellung des Sachverhalts sowie Kopien der wesentlichen Unterlagen, um dem Anliegen nachzugehen.

Die Beschwerde ist mit den zugehörigen Unterlagen an folgende Adresse zuzusenden:

Schlichtungsstelle bei der BaFin

Referat ZR 3
Graurheindorfer Straße 108
D-53117 Bonn

Fon: 0228 / 4108-0
Fax: 0228 / 4108-62299
E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de

Darüber hinaus bestehen weitere Streitschlichtungsmöglichkeiten, vgl. insoweit Abschnitt „k) Außergerichtlicher Rechtsbehelf/Streitschlichtung" auf Seite 99

Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme sowie ggf. Umtausch von Anteilen und Aktien

Die Ausgabe von Anteilen an der Gesellschaft erfolgt ausschließlich während der Beitrittsphase gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags.

In der Beitrittserklärung ist insbesondere die gezeichnete Kommanditeinlage des Treugebers („Pflichteinlage") festgelegt. Die Treuhandkommanditistin nimmt die Beitrittsangebote von Treugebern an und erhöht ihre Pflichteinlage entsprechend mit Beitritt des Treugebers. Die Mindestzeichnungssumme eines Anlegers an der Gesellschaft beträgt EUR 20.000,00. Höhere Pflichteinlagen müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme neu beitretender Gesellschafter beträgt EUR 100,00 pro EUR 10.000,00 Pflichteinlage, demnach 1 % der Pflichteinlage. Zusätzlich zur übernommenen Pflichteinlage haben die Anleger einen Ausgabeaufschlag (sogenanntes Agio) in Höhe von bis zu 5 % der gezeichneten Pflichteinlage zu leisten. Pflichteinlage und Ausgabeaufschlag bilden zusammen die **„Einlage"**.

Die Treuhandkommanditistin ist ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt und bevollmächtigt, ihren Kapitalanteil an der Gesellschaft für Dritte durch Aufnahme weiterer Treugeber bis zum EUR 15.000.000,00 bzw. im Falle einer Erhöhung des Zielkapitals maximal auf EUR 20.000.000,00 zu erhöhen.

Die Gesellschafter sind zur Barleistung ihrer Einlage gemäß der Beitrittserklärung verpflichtet. Die Einlage ist innerhalb einer Zahlungsfrist von 14 Kalendertagen nach Zahlungsaufforderung durch die Gesellschaft mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber der Treuhandkommanditistin unmittelbar an die Gesellschaft auf ihr Konto zu zahlen. Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltslose und spesenfreie Banküberweisungen.

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. Die Zinsen werden nach der Eurozinsmethode auf der Basis von 360 Tagen berechnet. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens bleibt hiervon unberührt.

Nach der Beitrittsphase werden keine weiteren Anteile von der Gesellschaft ausgegeben.

Rückgaberechte bestehen für die Anleger nicht. Eine Rücknahme oder Umtausch von Anteilen an der Gesellschaft durch die Anleger ist nicht möglich. Rücknahmevereinbarung mit den Anlegern bestehen nicht.

Mindestlaufzeit des Gesellschaftsvertrags, Beendigung der Beteiligung, Übertragung und Auflösung des Publikums-AIF

Die Dauer der Gesellschaft ist bis zum 31.12.2031 begrenzt. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einfacher Mehrheit einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

- wenn der bei einer Liquidation der Gesellschaft zu erzielende Erlös für die Anlageobjekte unter Zugrundelegung einer Prognose der Wertentwicklung unattraktiv erscheint oder
- wenn während der Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft eine bessere als die bereits im Verkaufsprospekt angenommenen durchschnittliche Prognose der Wertentwicklung zu erwarten ist.

Über eine Übertragung, Verschmelzung, Umwandlung und Spaltung der Gesellschaft im Sinne des Umwandlungsgesetzes wird durch einen Gesellschafterbeschluss entschieden, der einer qualifizierten Mehrheit von 75 % der von Anlegern abgegebenen Stimmen bedarf. Inhalte und Konditionen derartiger Vorgänge sind den Anlegern im Rahmen der Beschlussfassung vorzulegen und zur Abstimmung zu bringen.

Die Auflösung der Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss mit einer Mehrheit von 75 % der von den Anlegern abgegebenen Stimmen beschlossen werden. Die Gesellschaft kann auch nach einer Veräußerung ihres gesamten Vermögens und Erhalt der vollen Gegenleistung aufgelöst werden. Des Weiteren kann die Gesellschaft im Falle einer Kündigung aus wichtigem Grund durch die Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kommanditkapitals der Gesellschaft bilden, aufgelöst werden, sofern die verbleibenden Anleger nicht einen Fortsetzungsbeschluss fassen.

Die Gesellschaft kann auch zum Ende eines jeden Geschäftsjahrs aufgelöst werden. Im Falle einer Auflösung ist die Gesellschaft durch die AIF-KVG als Liquidator abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten. Im Falle der Kündigung des Verwaltungsvertrags mit der AIF-KVG wird die Gesellschaft nur dann durch die Verwahrstelle als Liquidator abgewickelt, wenn sich die Gesellschaft nicht in einen intern verwalteten geschlossenen Publikums-AIF umwandelt, keine andere externe AIF-KVG benennt oder kein anderer Liquidator bestellt wird und die Bestellung einer externen AIF-KVG von der BaFin genehmigt wird.

Der Liquidator verwertet das Gesellschaftsvermögen unter Wahrung der Interessen der Gesellschafter. Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.

Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft in der durch Gesetz festgelegten Reihenfolge, danach gegenüber Drittgläubigern, anschließend gegenüber der Geschäftsführung sowie im Anschluss gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen. Ein verbleibender Verwertungserlös (Auseinandersetzungsguthaben) wird im Verhältnis der für die Gesellschafter geführten Kapitalanteile (Kapitalkonto I und II gemäß § 6 Absatz 2 lit. a) und b)gemäß dem Ge-

sellschaftsvertrag) zueinander an die Gesellschafter ausgezahlt.

Ein Anleger scheidet aus der Gesellschaft aus, wenn über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird; wenn ein Privatgläubiger des Gesellschafters das Gesellschaftsverhältnis kündigt; wenn der Gesellschafter das Gesellschaftsverhältnis gekündigt hat oder er aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird. Die ordentliche Kündigung eines Gesellschafters während der Laufzeit der Gesellschaft ist dagegen ausgeschlossen. Die durch das Ausscheiden eines Gesellschafters notwendig gewordenen Auslagen kann die AIF-KVG von diesem Gesellschafter in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 1,5 % des Anteilwertes verlangen.

Scheidet ein Anleger aufgrund eigener Kündigung aus wichtigem Grunde aus der Gesellschaft aus, so erhält er eine Abfindung, die dem Nettoinventarwert seiner Beteiligung im Zeitpunkt des Ausscheidens entspricht. Der Anteil des Gesellschafters am Nettoinventarwert der Gesellschaft bestimmt sich nach dem Verhältnis seines eingezahlten Kapitalanteils (Kapitalkonto I und II zur Summe aller eingezahlten Kapitalanteile). Als Stichtag für die Ermittlung der Abfindung gilt der Schluss des letzten, vor dem Wirksamwerden des Ausscheidens abgelaufenen Geschäftsjahres der Gesellschaft. Die Abfindung ist in drei gleichen Jahresraten, erstmals sechs Monate nach ihrer verbindlichen Feststellung durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft, auszuzahlen.

Eine ordentliche Kündigung der Gesellschaft ist ausgeschlossen.

XII. Kosten

Laufende Kosten, die von der Gesellschaft zu tragen sind

Nach der Aufnahme des Geschäftsbetriebs der Gesellschaft fallen während des Geschäftsbetriebs bis zu Liquidation der Gesellschaft nachfolgende Vergütungen an:

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

Vergütungen die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind

- Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,012 % der Bemessungsgrundlage. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Daneben können Transaktionsvergütungen und eine erfolgsabhängige Vergütung berechnet werden (siehe unten).
- Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,200 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- Die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH erhält für die Leistungen, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt (bspw. die Verwaltung der Kapitalkonten von Treugebern und Direktkommanditisten), eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,122 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- Die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH erhält für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,050 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

Vergütungen und Kosten auf Ebene von Zielgesellschaften

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

Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,033 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 21.420,00. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen, mindestens jedoch die anteilige Minimumvergütung, erhalten. 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 der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch Einholung externer Gutachten entstehen.

Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:

   1) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;

   2) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;

   3) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;

   4) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;

   5) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);

6) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;

7) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;

8) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;

9) Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

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

11) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;

12) Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen

b) Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Zielgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstaben a) Ziffern 1 - 12 anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zielgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

c) Aufwendungen, die bei einer Zielgesellschaft oder sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

Der AIF-KVG stehen keine Rückvergütungsansprüche aus den von der Gesellschaft an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen zu.

Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendung fallen die im Zusammenhang mit der Veräußerung von Vermögensgegenständen nach § 1 Absatz 1 der Anlagebedingungen entstehenden Kosten an.

Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Absatz 1 der Anlagebedingungen jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,785 % des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 0,893 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Zielgesellschaft 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 Zielgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Zielgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Zielgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Zielgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Zielgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

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

Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von oben beschriebenen erfassten Transaktionen, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Erfolgsabhängige Vergütung

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

- Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,
- Die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 6,0 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-KVG in Höhe von 15 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahrs, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

Im Rahmen der Ermittlung der erfolgsabhängigen Vergütung werden Steuern, die nicht auf Gesellschaftsebene anfallen, sondern die die einzelnen Anleger unabhängig von ihren sonstigen persönlichen Verhältnissen schulden, die aber von der Gesellschaft für alle Anleger gemeinsam gezahlt worden sind, Auszahlungen gleichgestellt.

Geldwerte Vorteile

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

Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Kosten für die notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu tragen.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder bei dem Ausschluss oder der Herabsetzung des Anteils eines Gesellschafters kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 1,5 % des Anteilwertes verlangen.

Des Weiteren tragen die Treuhandkommanditisten

- Erwerbspreis für die Kommanditbeteiligung;
- Kosten der Beglaubigung der Handelsregistervollmachten;
- Kosten im Fall einer Verfügung über Kommanditanteile. Dazu zählen auch die Kosten, die eventuell bei der Gesellschaft oder auf Ebene der Zielgesellschaften anfallen, wie z.B. Steuern;
- Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung;
- alle entstehenden Kosten, die durch den Erbfall bedingt sind und eventuell anfallende Steuern und Abgaben;
- Übersetzungskosten für ausländische Urkunden zum Nachweis des Erbrechts oder der Verfügungsbefugnis sowie Kosten für das Einholen von Rechtsgutachten über die Rechtswirkungen der vorgelegten Urkunden;
- Sämtliche Kosten und Aufwendungen, die entstehen, sofern und soweit ein Anleger nach Aufforderung seine gezeichnete Kommanditeinlage ganz oder teilweise nicht fristgerecht einzahlt;
- Individuell veranlasste Kosten durch den Anleger, wie Bank-, Steuerberatungs-, Reise-, Telekommunikationskosten oder Kosten, die aufgrund einer Anteilsfinanzierung entstehen;
- Kosten für die Ermittlung des Nettoinventarwerts durch die Gesellschaft als auch für Sachverständige, die eine außerordentliche Wertermittlung des Nettoinventarwertes vornehmen, falls die Beteiligung gekündigt wird und Kosten für die Ermittlung vom Abfindungsguthaben entstehen;
- steuerliche Belastungen bei der Gesellschaft, die durch den Beitritt oder das Ausscheiden oder auf andere Art und Weise durch den Anleger hervorgerufen werden und nicht durch den regulären Geschäftsgang entstanden sind;
- Kosten, die dem Anleger für eine individuelle steuerliche oder rechtliche Beratung oder Verkaufsanbahnung entstehen.
- Kosten für Sondertätigkeiten der Treuhandkommanditisten sind von dem jeweils betroffenen Anleger gesondert zu vergüten.

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, bspw. individuelle Verhältnisse des Anlegers, abhängig sind. Befindet sich ein Anleger mit dem abgerufenen Betrag auf die Einlage in Verzug, so ist die Gesellschaft berechtigt, von dem säumigen Anleger Verzugszinsen in Höhe von 5 % (in Worten: fünf Prozent) p.a. auf den ausstehenden Betrag ab dem Zeitpunkt der Fälligkeit bis zum Zeitpunkt der Einlagenleistung oder bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens des Anlegers aus der Gesellschaft zu erheben.

Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Sollten einzelne der dargestellten Leistungen von der Umsatzsteuer befreit sein oder werden, so bleiben die von der Gesellschaft zu zahlenden Beträge unberührt.

Gesamtkostenquote

Die Gesamtkostenquote gibt das Verhältnis der bei der Gesellschaft anfallenden Verwaltungskosten, sowie weitere Aufwendungen, die der Gesellschaft belastet werden können, zum Nettoinventarwert der Vermögensgegenstände an. Die Gesamtkostenquote beinhaltet nicht die einmaligen Initialkosten, die zu zahlenden Transaktionskosten und die erfolgsabhängige Vergütung der AIF-KVG sowie die Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten. Die im jeweiligen abgelaufenen Geschäftsjahr zu Lasten der Gesellschaft angefallenen, vorstehend erläuterten Kosten, werden im Jahresbericht offengelegt und als Gesamtkostenquote ausgewiesen. Die Gesamtkostenquote beträgt bis zu 1,930 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes.

Beendigung der Beteiligung, Liquidation – Rücknahmepreis

Eine Rückgabemöglichkeit der Anteile der Anleger während der Laufzeit der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Ein Rücknahmepreis für die Anteile an der Gesellschaft wird nicht ermittelt und somit nicht veröffentlicht.

Nach der Auflösung wird die Gesellschaft abgewickelt. Liquidator ist die AIF-KVG. Im Falle der Kündigung des Verwaltungsvertrags mit der AIF-KVG wird die Gesellschaft nur dann durch die Verwahrstelle als Liquidator abgewickelt, wenn sich die Gesellschaft nicht in einen intern verwalteten geschlossenen Publikums-AIF umwandelt, keine andere externe AIF-KVG benennt oder

kein anderer Liquidator bestellt wird und die Bestellung einer externen AIF-KVG von der BaFin genehmigt wird. Der Liquidator verwertet das Gesellschaftsvermögen unter Wahrung der Interessen der Gesellschafter. Er hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.

Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft in der durch Gesetz festgelegten Reihenfolge, danach gegenüber Drittgläubigern, anschließend gegenüber der Geschäftsführung sowie im Anschluss gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen. Ein verbleibender Verwertungserlös (Auseinandersetzungsguthaben) wird im Verhältnis der für die Gesellschafter geführten Kapitalanteile zueinander an die Gesellschafter ausgezahlt. Eine Haftung des Komplementärs für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist ausgeschlossen. Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Ein Rücknahmeabschlag bei Beendigung der Beteiligung ist nicht zu entrichten.

XIII. Investitions- und Finanzierungspläne

Investitions- und Finanzierungspläne (Prognose)

Im Folgenden werden die Investitions- und Finanzierungspläne der Gesellschaft dargestellt. Die Darstellung beinhaltet gemäß § 269 Absatz 3 Nummer 7 KAGB die voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjekts in einer Aufgliederung, in der insbesondere die Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die sonstigen Kosten ausgewiesen werden und in der die geplante Finanzierung in einer Gliederung dargestellt ist, die Eigen- und Fremdmittel gesondert ausweist. Zu den Konditionen und Fälligkeiten bzw. in welchem Umfang und von wem diese bereits verbindlich zugesagt sind, siehe nachfolgende Abschnitte.

Die einzelnen Positionen beruhen teilweise auf abgeschlossenen Verträgen, bereits geleisteten Zahlungen und teilweise auf Schätzungen und Erfahrungswerten der AIF-KVG. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten wirken sich entsprechend auf die Liquidität der Gesellschaft- bzw. Zielgesellschaften aus.

Investitions- und Finanzierungsplan der Gesellschaft* – Prognose –

MITTELVERWENDUNG		IN EUR	IN % DES GESAMTKAPITALS	IN % DES EIGENKAPITALS
1. Investition in Objektgesellschaften		12.677.584	80,49 %	84,52 %
2. Fondsabhängige Kosten	Marketing	249.900	1,59 %	1,67 %
	Eigenkapitalvermittlung & Ausgabeaufschlag	1.200.000	7,62 %	8,00 %
	Strukturierungsgebühr	178.500	1,13 %	1,19 %
3. Liquiditätsreserve		1.444.016	9,17 %	9,63 %
		15.750.000	100,00 %	105,00 %
MITTELHERKUNFT				
1. Kommanditkapital		15.000.000	95,24 %	100,00 %
2. Ausgabeaufschlag		750.000	4,76 %	5,00 %
		15.750.000	100,00 %	105,00 %

* Rundungsdifferenzen sind möglich

Mittelverwendung

Investition in Zielgesellschaften

Das Investitionsvolumen der Gesellschaft für die Zielgesellschaften umfasst den Eigenkapitalanteil, welcher zur Kaufpreiszahlung für die Immobilien erforderlich ist, sowie weitere Kosten, die im Ankaufsprozess anfallen und durch Eigenkapital gedeckt werden müssen. Zusätzlich wird Eigenkapitalbedarf hinzugerechnet, der zur Ausführung der geplanten Baumaßnahmen erforderlich ist.

Fondsabhängige Kosten

Es wurde durchgehend von einem Umsatzsteuersatz von 19% ausgegangen.

Marketing

Diese Kosten entstehen einmalig im Zuge der Konzeption, der Vermarktung und der Platzierung der Gesellschaft. Die Berechnung erfolgt über eine prozentuale Quote (rd. 1,7 %) auf das eingesammelte Kommanditkapital.

Eigenkapitalvermittlung und Ausgabeaufschlag

Die Position Ausgabeaufschlag und Eigenkapitalvermittlung setzt sich aus den Initialkosten gemäß § 6 der Anlagebedingungen zusammen und enthält die vertraglich vereinbarten Vergütungen für die AIF-KVG. Der von den Anlegern zu leistende Ausgabeaufschlag wird von der Gesellschaft als Teil der Eigenkapitalvermittlungsprovisionen an die AIF-KVG und/oder an Dritte im Rahmen der Vermittlung von Anteilen an der Gesellschaft geleistet werden. Für die Vermittlung des Kommanditkapitals leistet die Gesellschaft einmalig eine Vergütung von 3 % der gezeichneten Kommanditeinlage. Darüber hinaus wird ein Ausgabeaufschlag von 5 % der gezeichneten Kommanditeinlage erhoben.

Strukturierungsgebühr

Zur Strukturierung der Gesellschaft werden einmalig 1,19 % des Kommanditkapitals in Ansatz gebracht. Diese Gebühr deckt Aufwendungen, die im Zuge der Konzeption entstehen.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve dient konzeptgemäß hauptsächlich zur Zahlung unterjähriger Liquiditätsschwankungen. Sie steht auch für unvorhergesehene Ausgaben während der Investitionsphase und der Laufzeit der Gesellschaft zur Verfügung.

Mittelherkunft

Kommanditkapital

Das gezeichnete Kommanditkapital stellt den Nominalwert der Einlage aller Anleger dar. Es ist vorgesehen, bei Anlegern ein Kommanditkapital (sogenanntes vorläufiges Zielkapital) mit einem Emissionsvolumen in Höhe von EUR 15.000.000,00 einzusammeln. Die exakte Höhe wird erst mit Schließung der Gesellschaft festgelegt. Bei einer Variation des Kommanditkapitals ändert sich entsprechend bei der jeweilig ausgewiesenen Kostenquote der ausgewiesene Betrag für die einzelne Position.

Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag ist mit Zeichnung des Kommanditkapitals fällig und wird mit 5 % auf das Kommanditkapital kalkuliert. Der von den Anlegern zu leistende Ausgabeaufschlag wird von der Gesellschaft als Teil der Eigenkapitalvermittlungsprovisionen an die AIF-KVG und/oder an Dritte im Rahmen der Vermittlung von Anteilen an der Gesellschaft verwendet werden.

Investitions- und Finanzierungsplan kumulierte Darstellung der Gesellschaft- und Zielgesellschaftsebene - Prognose -

Im Folgenden wird der Investitions- und Finanzierungsplan in konsolidierter Weise unter Beachtung der Ebene der Gesellschaft- und der Zielgesellschaften sowie des Anlageobjekts dargestellt. Die Darstellung beinhaltet gemäß § 269 Absatz 3 Nummer 7 KAGB die voraussichtlichen Gesamtkosten des Anlageobjekts in einer Aufgliederung, in der insbesondere die Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die sonstigen Kosten ausgewiesen werden und in der die geplante Finanzierung in einer Gliederung dargestellt ist, die Eigen- und Fremdmittel gesondert ausweist. Die einzelnen Positionen beruhen teilweise auf abgeschlossenen Verträgen, bereits geleisteten Zahlungen und teilweise auf Schätzungen und Erfahrungswerten der AIF-KVG. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten wirken sich entsprechend auf die Liquidität der Gesellschaft- bzw. Zielgesellschaften aus.

Mittelverwendung und Mittelherkunft kumulierte Darstellung* - Progonse -

MITTELVERWENDUNG		IN EUR	IN % DES GESAMTKAPITALS	IN % DES EIGENKAPITALS
1. Erwerbskosten Immobilien	Investition in Ankauf	23.002.800	68,53 %	153,35 %
	Notargebühren/ Grunderwerbsteuer	1.597.764	4,76 %	10,65 %
	Renovierung/ Sanierung	3.676.963	10,95 %	24,51 %
	Akquisitionsgebühren	1.796.489	5,35 %	11,98 %
	Due Dilligence	115.014	0,34 %	0,77 %
2. Fondsabhängige Kosten	Marketing	249.900	0,74 %	1,67 %
	Eigenkapitalvermittlung & Ausgabeaufschlag	1.200.000	3,57 %	8,00 %
	Strukturierungsgebühr	178.500	0,53 %	1,19 %
3. Finanzierungskosten	Fremdkapitalvermittlung	178.174	0,53 %	1,19 %
	Bankgebühren der Finanzierungen	127.800	0,38 %	0,85 %
4 Liquiditätsreserve		1.444.016	4,30 %	9,63 %
		33.567.420	100,00 %	223,78 %

MITTELHERKUNFT				
1. Kommanditkapital		15.000.000	44,69 %	100,00 %
2. Ausgabeaufschlag		750.000	2,23 %	5,00 %
3. Fremdkapital		17.817.420	53,08 %	118,78 %
		33.567.420	100,00 %	223,78 %

* Rundungsdifferenzen sind möglich

Die kumulierte Darstellung der Mittelverwendung und Mittelherkunft über die Ebene der Gesellschaft sowie der Zielgesellschaften beinhaltet die anteilig auf die Gesellschaft entfallenden Beträge.

Mittelverwendung

Erwerbskosten Immobilien

Investition in Ankauf

Die Investition in Ankauf umfasst die Nettokaufpreise der Immobilien, in die die Gesellschaft mittelbar investiert. Unter den Prognoseannahmen ergibt sich ein Gesamtnettokaufpreis von rd. EUR 23.000.000,00.

Notargebühren / Grunderwerbsteuer

Sowohl Notargebühren als auch die Grunderwerbsteuer fallen im Zuge des Ankaufsprozesses an und sind als Anschaffungsnebenkosten zu berücksichtigen. Die Notargebühren hängen vom Nettokaufpreis ab und werden unabhängig von der Lage der Immobilie ermittelt. Die Grunderwerbsteuer hingegen variiert je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 %.

Renovierung / Sanierung

Im Zuge der Entwicklung der Immobilien sind entsprechende Maßnahmen zur Renovierung bzw. Sanierung

der Objekte kalkuliert, die auf Erfahrungswerten des Geschäftsbesorgers beruhen.

Akquisitionsgebühren

Bei der Akquisition der Objekte entstehen neben Notarkosten und der Grunderwerbsteuer zusätzliche Kosten für die Akquisition. Diese umfassen einerseits zu zahlende Maklerleistungen, sowie Gebühren, die der Gesellschaft bei Erwerb einer Immobilie in Rechnung gestellt werden (rd. 1,79 % des Nettokaufpreises) für die Dienstleistung im Ankaufsprozess.

Due Diligence

Um Wertschöpfungspotenziale, sowie potenzielle Wagnisse schon im Ankaufsprozess zu identifizieren, werden Due Diligences (Gutachten) beauftragt, die diese entsprechend quantifizierbar machen. Die Kosten werden mit einem Pauschalsatz auf das jeweilige Ankaufsvolumen berechnet.

Fondsabhängige Kosten

Zu den fondsabhängigen Kosten siehe die Darstellung oben.

Finanzierungskosten

Fremdkapitalvermittlung

Für die Vermittlung des Fremdkapitals wird von der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH eine pauschale Gebühr (1 %) auf das aufzunehmende Fremdkapital erhoben. Bankgebühren der Finanzierungen wurden mit geschätztem Betrag aufgenommen.

Liquiditätsreserve

Die Liquiditätsreserve dient konzeptgemäß hauptsächlich zur Zahlung unterjähriger Liquiditätsschwankungen. Sie steht auch für unvorhergesehene Ausgaben während der Investitionsphase und der Laufzeit der Gesellschaft zur Verfügung.

Mittelherkunft

Kommanditkapital und Ausgabeaufschlag

Zu Kommanditkapital und Ausgabeaufschlag siehe die Darstellung oben.

Fremdkapital

Die Gesellschaft und damit mittelbar die Zielgesellschaften decken einen Teil ihres Finanzierungsbedarfs über das Kommanditkapital inkl. Ausgabeaufschlag sowie einen weiteren Teil über Fremdkapital, das direkt auf Ebene der Zielgesellschaften valutiert wird.

XIV. Ermittlung und Verwendung der Erträge

Ermittlung und Verwendung der Erträge

Die Gesellschaft erzielt prognosegemäß zukünftig vermögensverwaltende Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Ertragsverwendung der Gesellschaft ist in den Anlagebedingungen der Gesellschaft unter § 8 in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag geregelt.

Der Komplementär ist am Ergebnis und am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt und nimmt weder am Gewinn noch am Verlust teil. Die Vergütungsansprüche des Komplementärs, des geschäftsführenden Kommanditisten und der Treuhandkommanditistin werden im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand der Gesellschaft behandelt.

Das Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft steht somit den Kommanditisten bzw. Treugebern entsprechend den gesellschaftsrechtlichen und treuhandvertraglichen Bestimmungen zu. Die Beteiligung eines Gesellschafters am Ergebnis der Gesellschaft bestimmt sich nach dem Verhältnis seines abgerufenen und eingezahlten Kapitalanteils (Kapitalkonten I und II gemäß § 6 Absatz 2 lit. a) und b) des Gesellschaftsvertrags) zur Summe aller abgerufenen und eingezahlten Kapitalanteile am jeweiligen Bilanzstichtag. Der Anteil eines Gesellschafters am Kommanditkapital der Gesellschaft setzt sich aus dem Kapitalkonto I und II zusammen. Diese ist unveränderlich und maßgebend für die Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft, das Entnahmerecht, die Abfindung, das Auseinandersetzungsguthaben und für die Ergebnisverteilung.

Das handelsrechtliche Jahresergebnis setzt sich aus dem erwirtschafteten Ergebnis der Gesellschaft zusammen. Das handelsrechtliche Jahresergebnis wird auf alle Gesellschafter nach dem Verhältnis des maßgeblichen Kapitalanteils verteilt. Ein etwaiger Verlust wird auf alle Gesellschafter im gleichen Verhältnis wie der Gewinn verteilt.

Das Geschäftsjahr der Gesellschaft endet zum 31.12. eines jeden Kalenderjahres. Über Ausschüttungen und Entnahmen für das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr entscheidet die Gesellschafterversammlung auf Vorschlag der Geschäftsführung. Die jetzige Planung sieht vor, dass mögliche Auszahlungen zum 30.06. des Folgejahres erfolgen, im vorliegenden Fall also voraussichtlich erstmals zum 30.06.2022. Die Geschäftsführung ist berechtigt, während eines Geschäftsjahres vorläufige Entnahmen auf den im Quartalsbericht der Gesellschaft ausgewiesenen Gewinn ohne Beschluss der Gesellschafterversammlung zu veranlassen, sofern dadurch nicht der Wert des Kommanditanteils des jeweiligen Anlegers unter den Betrag der für ihn eingetragenen Haftsumme herabgemindert wird und unter der Voraussetzung, dass die AIF-KVG über die Verwendung von Entnahmen und deren Höhe entschieden hat. Die Auszahlungen an den Anleger können reduziert oder ausgesetzt werden, wenn dies aufgrund der Liquiditäts- und/oder der Risikomanagements der Gesellschaft erforderlich ist.

Zahlungen an die Anleger

Die AIF-KVG hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorgesehen, mögliche Auszahlungen an die Anleger grundsätzlich einmal im Jahr, jeweils für das vorangegangene Geschäftsjahr, vorzunehmen, wobei der Zeitpunkt hierfür formal nicht festgelegt ist. Die Häufigkeit und den Zeitpunkt der Auszahlung kann die AIF-KVG nach eigenem Ermessen bestimmen. Die jetzige Planung sieht vor, dass mögliche Auszahlungen zum 30.06. des Folgejahres erfolgen, im vorliegenden Fall also voraussichtlich erstmals zum 30.06.2022. Im Rahmen der Beteiligung ist während der Laufzeit der Gesellschaft mit Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen Auszahlungen an die Anleger zu rechnen. Auszahlungen und Kapitalrückflüsse an die Anleger sind weder garantiert noch können dieses im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots konkret bestimmt werden. Die Vielfalt der relevanten Einflussgrößen im Rahmen der Prognose zur Kapitalrückzahlung lässt somit eine verlässliche und mit hinreichender Sicherheit belegte Aussage zu Höhe der Kapitalrückzahlungen nicht zu.

Eine Rückgewähr der Pflichteinlage oder eine Auszahlung, die den Wert der Pflichteinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters erfolgen.

Die AIF-KVG ist die alleinige Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen der Gesellschaft (z.B. Ausschüttungen/Entnahmen) an die Anleger ausführt.

Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert

Die Gesellschaft hat im Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts eine Investition getätigt. Der jüngste Nettoinventarwert beträgt EUR 110,01 und besteht aus EUR 500,00 eingezahltem Kommanditkapital und Zinserträgen abzgl. der Kosten 2019 in Höhe von EUR 389,99. Darin enthalten sind überwiegend Gründungskosten von EUR 304,03. Der Rest sind Bankgebühren.

Der Nettoinventarwert wurde zum Bewertungsstichtag, 31.12.2019, ermittelt. Der vorstehend ausgewiesene Nettoinventarwert berücksichtigt die bis zum

Bewertungsstichtag eingezahlten Einlagen der Gründungsgesellschafter in Höhe von EUR 500,00 sowie die bis zu diesem Zeitpunkt dem geschlossenen Investmentvermögen belasteten Kosten. Einzahlungen durch Anleger waren zum Bewertungsstichtag noch nicht erfolgt.

Die Aussagekraft des angegebenen Nettoinventarwerts ist während der Beitrittsphase stark eingeschränkt, da dieser ermittelt wurde, bevor Anleger ihre Einzahlungen geleistet haben. Der Nettoinventarwert ändert sich aufgrund der Einzahlungen von Anlegern, Investitionstätigkeit und ggf. Aufnahme von Fremdkapital.

Informationen zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert gemäß § 297 Absatz 2 KAGB erhält der am Erwerb interessierte Anleger während der Beitrittsphase in den wesentlichen Anlegerinformationen unter www.dii.de im Bereich für private Investoren bzw. im letzten veröffentlichen Jahresbericht der Gesellschaft. Nach Abschluss der Beitrittsphase ist der Nettoinventarwert der Gesellschaft auch bei Kapitalerhöhungen oder -herabsetzungen zu ermitteln und auf der Webseite der AIF-KVG mitzuteilen.

XV. Angaben zu Steuervorschriften

1. Einführung

Die nachfolgenden steuerlichen Ausführungen gelten für mögliche Anleger der Gesellschaft, die sich als natürliche Personen an der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar als Kommanditisten beteiligen und diese Beteiligung in ihrem Privatvermögen halten und ihre Einlage nicht durch die Aufnahme von Fremdkapital finanziert haben. Dabei wird von einer unbeschränkten Steuerpflicht der Anleger in Deutschland ausgegangen.

Für Anleger, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, ergeben sich abweichende steuerliche Auswirkungen aus der Beteiligung, so dass diesbezüglich eine individuelle steuerliche Beratung unumgänglich ist.

Im Folgenden sollen die Grundzüge der Besteuerung einer Beteiligung der Anleger an der Gesellschaft, die wiederum an mehreren inländischen, grundbesitzhaltenden Zielgesellschaften in der Rechtsform einer Personengesellschaft (Kommanditgesellschaft) beteiligt ist, aufgezeigt werden. Die Gesellschaft sowie die AIF-KVG übernehmen nicht die Zahlung von Steuern für den Anleger.

In allen Fällen wird empfohlen, vor der Entscheidung über eine Beteiligung an der Gesellschaft, Rechts- und Steuerberatung durch erfahrene Berater einzuholen und die Beteiligung eingehend zu prüfen. Die nachfolgenden Ausführungen sind nicht dazu geeignet, eine individuelle steuerliche Beratung zu ersetzen. Es können vorliegend lediglich die wichtigsten Besteuerungsgrundsätze behandelt werden. Die Anleger werden ausdrücklich darauf hingewiesen, auch die steuerlichen Risiken im Kapitel II. Risikohinweise zu beachten.

Die nachfolgenden Ausführungen beruhen auf der derzeit gültigen deutschen Rechtslage, der aktuellen Rechtsprechung sowie einschlägigen Erlassen und Stellungnahmen der deutschen Finanzverwaltung zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung unterliegen einem ständigen Wandel, was sich auf die steuerliche Situation der Gesellschaft und des Anlegers auswirken kann. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Ergebnisse ist grundsätzlich dem Feststellungsverfahren sowie der anschließenden Außenprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten.

2. Steuerliches Fondskonzept

Gegenstand des Beteiligungsangebotes ist eine Beteiligung an einer Personengesellschaft, die ihrerseits sowohl direkt Eigentümerin der zu erwerbenden Immobilien werden kann, plangemäß entsprechend dem Fondskonzept sich jedoch ihrerseits an verschiedenen Objektpersonengesellschaften (Zielgesellschaften) beteiligen wird. Diese Objektpersonengesellschaften erwerben, verwalten und veräußern dann plangemäß mittelbar für die Gesellschaft die Immobilien. Die Gesellschaft ist als vermögensverwaltende Personengesellschaft konzipiert und nicht gewerblich tätig. Aufgrund ihrer Ausgestaltung ist sie auch nicht gewerblich geprägt, da mit der Bestellung eines geschäftsführenden Kommanditisten, der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, die Voraussetzungen einer gewerblichen Prägung nach § 15 Absatz 3 Nummer 2 EStG nicht vorliegen. Für die plangemäßen Investitionen über Objektpersonengesellschaften werden diese Zielgesellschaften ebenfalls vermögensverwaltend konzipiert sein.

Die Gesellschaft ist bezüglich der Einkommensteuer kein eigenes Steuersubjekt; dies sind ihre Gesellschafter. Lediglich für die Bestimmung der Einkunftsart und die Ermittlung der Einkünfte wird grundsätzlich auf die Gesellschaft sowie die plangemäßen Zielgesellschaften (nachstehend zusammengefasst „die Gesellschaften" genannt) abgestellt. Die Gesellschaften erzielen aus der langfristigen Vermietung der Immobilien plangemäß Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie im Falle der Veräußerung grundsätzlich nicht steuerbare Veräußerungsgewinne. Ferner können eventuell Einkünfte aus Kapitalvermögen aus der Anlage der liquiden Mittel in geringem Umfang anfallen. Bei der Gesellschaft sowie bei den Zielgesellschaften handelt es sich plangemäß einkommensteuerrechtlich um sogenannte transparente Gesellschaften. Die den Anlegern zuzurechnenden Einkünfte werden hinsichtlich ihrer Art und ihrer Höhe im Rahmen der Gesellschaftsstruktur ermittelt. Dementsprechend werden die Einkünfte der Zielgesellschaften über die Gesellschaft den Anlegern zugewiesen.

3. Überschusserzielungsabsicht

Die steuerliche Relevanz der zu erzielenden Einkünfte setzt die Überschusserzielungsabsicht voraus. Dies bedeutet, dass objektiv erkennbar sein muss, dass der Anleger bei einer langfristigen Prognose damit rechnen kann, dass mit den Einkünften aus seiner Beteiligung auf Dauer ein steuerrelevanter Überschuss erwirtschaftet werden kann. Diese Überschusserzielungsabsicht muss sowohl auf Ebene der Gesellschaften als auch auf Ebene des Anlegers vorliegen. Andernfalls würde das Ergebnis aus der Tätigkeit dem nicht steuerbaren Bereich der privaten Vermögenssphäre zugeordnet werden, so dass etwa Werbungskosten nicht steuermindernd abgezogen werden könnten.

Bei Grundstücksverwaltungsgesellschaften mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung spricht grundsätzlich der Anscheinsbeweis für das Vorliegen der Überschusserzielungsabsicht. Im Einzelfall ist jedoch auch bei langfristiger Vermietung (insbesondere von Gewerbeobjekten) die Überschusserzielungsabsicht konkret festzustellen. Die objektive Beweislast (Feststellungslast) für das Vorliegen der Überschusserzielungsabsicht trifft den Anleger als Steuerpflichtigen.

Anhaltspunkte, die gegen die Überschusserzielungsabsicht sprechen, können vorliegen, wenn der Anleger sich bereits vor Erreichen eines steuerlichen Totalüberschusses von seiner Beteiligung an der Gesellschaft trennen oder die Gesellschaften ihre Immobilien veräußern möchten. Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot beabsichtigen die Gesellschaften in langfristig vermietete Immobilien zu investieren; bei prognostiziertem Verlauf wird bereits während der Laufzeit der Gesellschaft nach den ersten vollständigen Wirtschaftsjahren ein steuerlicher Totalüberschuss (ohne Berücksichtigung von individuellen Werbungskosten, wie einer eventuellen persönlichen Anteilsfinanzierung des Anlegers) erreicht.

Auf Ebene des einzelnen Anlegers ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung um die Sonderwerbungskosten (z.B. Finanzierungskosten einer Refinanzierung seiner Einlage) zu erweitern. Dies kann dazu führen, dass der steuerliche Totalüberschuss erst später oder gar nicht erreicht wird. Hinsichtlich der steuerlichen Risiken wird dem einzelnen Anleger sowohl bei einer etwaigen Anteilsfinanzierung als auch bei einer etwaigen Anteilsveräußerung die vorherige Beratung durch einen persönlichen Steuerberater empfohlen. Die AIF-KVG rät von einer Fremdfinanzierung der Beteiligung des Anlegers ausdrücklich ab.

4. Laufende Ertragsbesteuerung

Die Besteuerung der Gesellschaften bzw. die Besteuerung der Anleger richtet sich nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen für Personengesellschaften. Die Gesellschaft sowie die plangemäßen Zielgesellschaften sind als Personengesellschaften nicht Steuersubjekt bei der Einkommensteuer, dies sind vielmehr die Anleger als ggf. direkt beteiligte Kommanditisten (Direktkommanditisten) der Gesellschaft oder als mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligte Treugeberkommanditisten. Die Anteile an der Gesellschaft werden gemäß § 39 AO dem Anleger zugerechnet, auch wenn sie von der Treuhandkommanditistin gehalten werden. Steuerlich wird damit der Anleger als Inhaber der Beteiligung behandelt, da insbesondere die Voraussetzungen, die die Finanzverwaltung für eine solche Behandlung im Erlass das Bundesministeriums für Finanzen mit Schreiben vom 01.09.1994 (BMF Schreiben, vgl. BStBl. I 1994, 604, mit Verweis auf das BFH-Urteil vom 27.01.1993, BStBl. II 1994, 615) zusammengefasst hat, erfüllt sind. Maßgeblich ist danach, dass dem Anleger im Innenverhältnis die Rechte aus dem Treugut zustehen und der Treugeber das Marktgeschehen jederzeit beherrscht und wirtschaftlich die Rechte und Pflichten aus der Beteiligung trägt, was nach dem Treuhandvertrag der Fall ist.

Art und Höhe der Einkünfte werden jedoch auf Ebene der Gesellschaft gesondert und einheitlich festgestellt (§§ 179, 180 AO) und in einem zweiten Schritt den Anlegern zugerechnet. Die Beteiligung eines Anlegers am Ergebnis der Gesellschaft bestimmt sich nach dem Verhältnis seines eingezahlten Kapitalanteils (Kapitalkonten I und II gemäß § 6 Absatz 2 lit. a) und b) des Gesellschaftsvertrags) zur Summe aller eingezahlten Kapitalanteile. Das Ergebnis der Geschäftsjahre 2020 und 2021 wird jeweils unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Kapitaleinlage im Verhältnis seines eingezahlten Kapitalanteils zur Summe aller eingezahlten Kapitalanteile am jeweiligen Bilanzstichtag verteilt. Die Verteilung erfolgt dabei in der Weise, dass das Ergebnis der Gesellschaft vom Zeitpunkt des unwiderruflichen Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Einlage zunächst dem beitretenden Anleger bis zu der Höhe allein zugewiesen wird, in der vorher beigetretene Anleger entsprechend ihrem eingezahlten Kapitalanteil am Ergebnis beteiligt waren. Durch diese Sonderregelungen soll sichergestellt werden, dass alle Anleger entsprechend ihrer Beteiligung am verbleibenden Ergebnis der Beitrittsphase gleichmäßig teilnehmen. Soweit die Sonderregelung zum Abschluss des Geschäftsjahres, an dem die Beitrittsphase endete bzw. nach einer etwaigen Verschiebung des Schließungstermins zum Ende des Geschäftsjahres 2021 nicht zur Gleichstellung der Beteiligungen am Ergebnis entsprechend den Verhältnissen der eingezahlten Kapitalanteile führt, gilt diese Sonderregelung für die weiteren Geschäftsjahre entsprechend.

Die zugeteilten Einkünfte unterliegen beim Anleger der Besteuerung mit dem persönlichen Einkommensteuersatz. Die Besteuerung der eventuell anfallenden Einkünfte aus Kapitalvermögen ist dagegen durch den Steuereinbehalt grundsätzlich bereits abgegolten. Der Spitzensteuersatz in der Einkommensteuer beträgt zurzeit 45 % für ein zu versteuerndes Einkommen von mehr als EUR 270.501,00 (Einzelveranlagung) oder EUR 541.002,00 (Zusammenveranlagung). Auf die Einkommensteuerschuld wird der Solidaritätszuschlag mit einem Satz von 5,5 % erhoben. Entsprechend des Gesetzes zur Rückführung des Solidaritätszuschlags ist eine weitgehende Abschaffung des Solidaritätszuschlags ab dem Jahr 2021 vorgesehen, dies soll allerdings nicht für sehr hohe Einkommen gelten, so dass bspw. für Einkommen in vorstehender Höhe, für die der Spitzensteuersatz in der Einkommensteuer anfällt auch weiterhin der Solidaritätszuschlag in voller Höhe erhoben wird. Bei kirchensteuerpflichtigen Anlegern erfolgt zudem eine kirchensteuerliche Belastung auf die jeweils festgesetzte Einkommensteuer.

5. Ausschüttungen/Auszahlungen

Die Ausschüttungen/Auszahlungen an die Anleger unterliegen keinem Quellensteuerabzug. Der Ertragsbesteuerung unterliegen die dem Anleger zugewiesenen anteiligen Einkünfte (vgl. vorstehend unter 4.) unabhängig von einer Ausschüttung/Auszahlung.

6. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Die Gesellschaften ermitteln ihre Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach den §§ 8, 9 EStG (Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten). Dementsprechend sind für steuerliche Zwecke alle Einnahmen und alle Ausgaben der Gesellschaften gesondert für jedes Kalenderjahr zu ermitteln. Die Einnahmen (vornehmlich Mietzahlungen) sind steuerlich im Zeitpunkt des Zuflusses zu berücksichtigen. Die den Gesellschaften entstehenden Bewirtschaftungs-, Finanzierungs- und Verwaltungskosten während der Vermietungsphase stellen steuerlich abzugsfähige Werbungskosten dar. Auch etwaige vom Gesellschafter getragene Sonderwerbungskosten (z.B. Zinsen aus der individuellen Finanzierung der Beteiligung) sind im Rahmen der Steuererklärung der Gesellschaft anzusetzen und steuerlich grundsätzlich, unter Beachtung der Überschusserzielungsabsicht, abzugsfähig. Etwaige Sonderwerbungskosten müssen bis spätestens 31.03. des Folgejahrs der Gesellschaft unter Vorlage von Belegen schriftlich mitgeteilt werden

Hinsichtlich der Höhe der Anschaffungskosten für die Immobilien der Gesellschaft bzw. der plangemäßen Zielgesellschaften sind die Grundsätze des 5. Bauherrn- und Fondserlasses vom 20.10.2003 (BStBl I 2003, S. 546) zu beachten. Der Erlass schränkt insbesondere den Abzug von Gebühren der Investitionsphase als sofort abzugsfähige Werbungskosten ein, diese werden vielmehr den steuerlichen Anschaffungskosten zugerechnet. Zwar hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 26.04.2018 IV R 33/15 entschieden, dass Kosten bei der Auflegung eines geschlossenen Fonds (dort: mit gewerblichen Einkünften) grundsätzlich sofort als Betriebsausgaben abgezogen werden können. Durch das Jahressteuergesetz 2019 wurde im Einkommensteuergesetz der § 6e EStG (Fondsetablierungskosten bei modellhafter Gestaltung eines geschlossenen Fonds, § 6e EStG) eingeführt, wonach der vorgenannte Grundsatz der steuerlichen Aktivierung der fondsbedingten Nebenkosten im EStG festgelegt ist.

Für die Ermittlung der Abschreibungen werden die Anschaffungskosten der Gesellschaften grundsätzlich in Anschaffungskosten für Grund und Boden sowie in Anschaffungskosten für Gebäude aufgeteilt und die auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten im Rahmen der Abschreibungen steuerlich berücksichtigt. Hierzu sind die Anschaffungskosten auf die (pauschalierte) Restnutzungsdauer von 40 Jahren (Altgebäude hergestellt bis 31.12.1924) mit 2,5 % p. a. bzw. in anderen Fällen auf 50 Jahren linear mit 2,0 % p. a. abzuschreiben (§ 7 Absatz 4 EStG). Im Einzelfall können geringere Restnutzungsdauern vorliegen, was zu entsprechend höheren Abschreibungssätzen führt.

7. Einkünfte aus Kapitalvermögen

Die eventuellen Zinseinnahmen aus Liquiditätsanlagen der Gesellschaften unterliegen der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich des Solidaritätszuschlags, die von den Kreditinstituten direkt an das Finanzamt abzuführen ist. Grundsätzlich ist die Steuerbelastung der Einkünfte aus Kapitalvermögen durch die Abgeltungsteuer endgültig; der einzelne Steuerpflichtige hat jedoch die Möglichkeit, hinsichtlich der auf ihn entfallenden Kapitalerträge, die der Abgeltungsteuer unterlegen haben, einen Antrag auf Versteuerung nach den persönlichen steuerlichen Verhältnissen zu stellen (§ 32d Absatz 4 und 6 EStG), bspw. zur Berücksichtigung eines noch nicht vollständig ausgeschöpften Sparer-Pauschbetrages oder, sofern der persönliche Einkommensteuersatz niedriger ist, können auf Antrag die gesamten Kapitaleinkünfte des Anlegers mit dem niedrigeren Steuersatz veranlagt werden (sogenannte Günstigerprüfung). Sollte eventuell das zuständige Finanzamt der Auffassung der OFD Berlin vom 9.12.1996 (St 442 – S 2253 a – 1/95 nicht koordinierter Ländererlass) bzw. der Berliner Senatsverwaltung für Finanzen vom 18.11.2010 (III B – S 2253 a – 2/2010) folgen, so wären diese Einkünfte aus Liquiditätsanlagen der Gesellschaften hingegen den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen.

8. Verlustabzug und Verlustverrechnungsbeschränkung

Sollte der Anleger aus seiner Beteiligung steuerliche Verluste erzielen, so sind diese, unter Beachtung der nachfolgend erläuterten Verlustverrechnungsbeschränkungen, grundsätzlich innerhalb eines Kalenderjahres mit weiteren positiven Einkünfte uneingeschränkt verrechenbar. Ein Verlustrücktrag in den vorherigen Veranlagungszeitraum ist auf EUR 5.000.000,00 (bzw. EUR 10.000.000,00 bei Zusammenveranlagung) beschränkt; die Anwendbarkeit der vorstehenden Beträge gilt für die Veranlagungszeiträume 2020 und 2021. Auf Antrag kann auf den Verlustrücktrag zugunsten eines Verlustvortrages verzichtet werden. In Vorjahren nicht ausgeglichene Verluste können in den folgenden Jahren bis zu einem Betrag von EUR 1.000.000,00 unbeschränkt mit positiven Einkünften verrechnet werden. Darüber hinaus ist eine Verlustverrechnung bis zu 60 % des EUR 1.000.000,00 übersteigenden Gesamtbetrages der Einkünfte vorzunehmen. Bei zusammen veranlagten Ehegatten verdoppelt sich der Betrag von EUR 1.000.000,00 auf EUR 2.000.000,00.

Verluste aus privaten Veräußerungsgeschäften (z.B. bei Veräußerung der Beteiligung oder der Veräuße-

rung von Immobilien durch die Gesellschaften) können nicht mit positiven Einkünften anderer Einkunftsarten ausgeglichen werden. Sie können nach vorstehender Maßgabe des § 10d EStG zurück- bzw. vorgetragen werden und mindern steuerpflichtige Gewinne aus Veräußerungsgeschäften nach § 23 EStG aus anderen Veranlagungszeiträumen. Verluste aus Kapitalvermögen können ebenfalls nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden. Ein Verlustrücktrag ist nicht möglich, sie können jedoch mit zukünftigen Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden (§ 20 Absatz 6 Satz 3 EStG).

9. Verlustverrechnungsbeschränkung nach § 15b EStG

Nach § 15b EStG dürfen Verluste im Zusammenhang mit einem Steuerstundungsmodell nicht mit anderen Einkünften ausgeglichen oder nach § 10d EStG abgezogen werden. Sie werden lediglich vorgetragen und mit späteren positiven Einkünften aus derselben Einkunftsquelle verrechnet. Gemäß § 15b EStG liegt ein Steuerstundungsmodell vor, wenn dem Steuerpflichtigen aufgrund eines vorgefertigten Konzepts die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit übrigen Einkünften zu verrechnen. Die Anwendung des § 15b EStG unterbleibt nur, wenn die Summe der prognostizierten Verluste in der Anfangsphase (nicht notwendigerweise nur der Investitionsphase) weniger als 10 % des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals unterschreitet. Nach der Wirtschaftlichkeitsberechnung erzielt die Gesellschaft keine konzeptionsbedingten Verluste, die zu einer Anwendung der Regelungen des § 15b EStG führen würden.

10. Verlustverrechnungsbeschränkung nach § 15a EStG

Werden einem Anleger Verlustanteile zugewiesen, können diese zum Ausgleich mit anderen positiven Einkünften nur verwendet werden, soweit die Zuweisung des Verlusts nicht zu einem negativen Kapitalkonto des Anlegers führt oder sich dadurch ein bereits bestehendes negatives Kapitalkonto erhöhen würde (§ 15a EStG). Bei einem Verlauf entsprechend der Wirtschaftlichkeitsberechnung sollten die Kapitalkonten der Anleger bei der Gesellschaft nicht negativ werden.

11. Veräußerungsgewinne

Veräußern die Gesellschaften die Immobilien am Ende der Fondslaufzeit oder veräußert die Gesellschaft Anteile an einer Zielgesellschaft, so wird ein hierbei entstehender Gewinn aus der Veräußerung den Anlegern anteilig zugerechnet. Liegen zwischen der Anschaffung der Beteiligung an der Gesellschaft bzw. dem Erwerb der (jeweiligen) Immobilie durch die Gesellschaften oder dem Erwerb der Beteiligung an einer Zielgesellschaft (maßgeblich ist das zeitlich spätere Ereignis) und der Veräußerung des Grundstücks bzw. der Veräußerung des Anteils an der Gesellschaft oder an einer Zielgesellschaft mehr als zehn Jahre, so ist der aus der Veräußerung resultierende Gewinn nach derzeitigem Recht nicht steuerbar. Bei prognostiziertem Verlauf sowie entsprechend der in den Anlagebedingungen sowie im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft festgelegten Befristung der Gesellschaft ist der Gewinn aus der Veräußerung der Immobilien nicht steuerbar, da die Gesellschaften beabsichtigen, die Immobilien über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren zu halten.

Sofern die Immobilien über einen Zeitraum von unter zehn Jahren gehalten werden, wäre der aus der Veräußerung resultierende Gewinn grundsätzlich steuerpflichtig, wobei der Anleger in diesem Fall anteilig sonstige Einkünfte aus einem privaten Veräußerungsgeschäft erzielt (§ 22 Nummer 2 EStG in Verbindung mit § 23 Absatz 1 Nummer 1 Satz 1 EStG). Gewinn ist die Differenz zwischen dem Veräußerungserlös und dem Buchwert der Immobilie, nach bis zu diesem Zeitpunkt erfolgten Abschreibungen. Entsprechendes würde gelten im Falle der Veräußerungen von Anteilen an den Gesellschaften in einem Zeitraum von unter zehn Jahren.

12. Gewerblicher Grundstückshandel

Erfolgt die Veräußerung einer Immobilie oder des Anteils an einer Zielgesellschaft oder der Beteiligung an der Gesellschaft durch den Anleger innerhalb von zehn Jahren, verwirklicht der Anleger hierbei im Rahmen seiner Vermögensverwaltung, wie vorstehend erläutert, ein privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 22 Nummer 2 EStG in Verbindung mit § 23 Absatz 1 Nummer 1 Satz 1 EStG, es sei denn, auf der Ebene der Gesellschaft oder des Anlegers wird ein gewerblicher Grundstückshandel realisiert.

Eine Personengesellschaft, die sich ausschließlich mit Verwaltung und Nutzung von eigenem Grundvermögen befasst, also rein vermögensverwaltend tätig ist, unterliegt grundsätzlich nicht der Gewerbesteuer. Wenn jedoch durch An- und Verkäufe von Grundstücken die Schwelle der bloßen Fruchtziehung aus dem Vermögen überschritten und die Immobilien Zielgesellschaft durch gezielte Umschichtung von Vermögen quasi als Grundstückshändler tätig wird, verändert sich der Charakter der Tätigkeit, so dass ein gewerblicher Grundstückshandel realisiert wird. In diesem Falle unterlägen sowohl die laufenden Einkünfte als auch die Veräußerungsgewinne der Gewerbesteuer.

Ob auf der Ebene einer Personengesellschaft oder einer natürlichen Person ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, ist regelmäßig anhand der in dem BMF-Schreiben zur Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel, BStBl. I 2004, S. 434, festgelegten Grundsätze zu beurteilen. Sofern hiernach mehr als drei Objekte innerhalb von fünf Jahren veräußert werden (sogenannte

„Zählobjekte"), wird ein gewerblicher Grundstückshandel begründet. Dieser kann jedoch unter weiteren bestimmten Umständen auch ohne Überschreitung der „Drei-Objekt-Grenze", z.B. wenn die Tätigkeit des Steuerpflichtigen nach ihrem wirtschaftlichen Kern der Tätigkeit eines Bauträgers entspricht, begründet werden. Ferner wird der Betrachtungszeitraum bei Hinzutreten weiterer Umstände, wie z.B. der Branchenkunde des Steuerpflichtigen, bis zu einer zeitlichen Obergrenze von bis zu zehn Jahren ausgeweitet.

Sollte entgegen der Annahme der Gesellschaft ein gewerblicher Grundstückshandel auf Ebene einer der Gesellschaften begründet werden, sind alle Einkünfte der Gesellschaften (einschließlich der Veräußerungsgewinne) als Einkünfte aus Gewerbebetrieb im Sinne des § 15 Absatz 1 Nummer 1 EStG zu behandeln und würden zugleich der Gewerbesteuer unterliegen. Der Anleger müsste sämtliche ihm zuzurechnende Einkünfte mit seinem individuellen Einkommensteuersatz versteuern. Der Anleger hätte die Möglichkeit, die auf ihn anteilig entfallende Gewerbesteuer im Rahmen des § 35 EStG auf seine Einkommensteuer anzurechnen.

Wird auf der Ebene der Gesellschaften kein gewerblicher Grundstückshandel begründet, so kann dennoch auf Ebene des einzelnen Anlegers ein solcher begründet werden. Dies wäre dann der Fall, wenn auf der Ebene der Gesellschaften und auf der Ebene des Anlegers insgesamt mehr als drei Objekte innerhalb eines zeitlichen Zusammenhanges von fünf bzw. zehn Jahren angeschafft und veräußert worden sind.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung in vorgenanntem BMF-Schreiben ist die Veräußerung einer Immobilie durch eine der Gesellschaften bzw. der Beteiligung an der Gesellschaft durch den Anleger auf Ebene des Anlegers jedoch nur dann als ein mögliches Zählobjekt zu berücksichtigen, wenn alternativ eine der nachfolgenden Bedingungen erfüllt ist. Die Veräußerung eines Anteils an einer Grundstücksgesellschaft wird der Veräußerung von Grundstücken gleichgestellt, wenn der Gesellschafter zu mehr als 10 % beteiligt ist oder wenn die Beteiligung bzw. die anteiligen Immobilien einen Wert von mehr als EUR 250.000,00 haben. Dabei ist es unerheblich, ob die Gesellschaft und oder Zielgesellschaft Grundstücke, die Gesellschaft eine Beteiligung an der Zielgesellschaft oder der Anleger seine Beteiligung an der Gesellschaft veräußert.

Ist eine der vorstehenden Bedingungen erfüllt, führen vorgenannte Tatbestände, isoliert betrachtet, noch nicht zu einem gewerblichen Grundstückshandel. Dem Anleger könnte jedoch ein Zählobjekt nach den Grundsätzen der Prüfung des gewerblichen Grundstückshandels zugerechnet werden. Sind zudem bei dem betroffenen Anleger noch weitere Objekte in engem zeitlichen Zusammenhang mit deren Errichtung/Erwerb veräußert worden und als weitere Zählobjekte zu berücksichtigen, kann insgesamt mit diesen weiteren Objekten auf seiner Ebene ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen. Der Gewinn aus dem gewerblichen Grundstückshandel ist dann unter Einbeziehung aller Objekte grundsätzlich durch Betriebsvermögensvergleich zu ermitteln. Die Grundstücke stellen Umlaufvermögen dar mit der Folge, dass Abschreibungen nicht geltend gemacht werden können. Der Gewinn unterliegt der Gewerbesteuer auf Ebene des Anlegers und der Einkommensteuer.

Sollte ein Anleger die vorstehend beschriebenen Bedingungen erfüllen, unter denen ein gewerblicher Grundstückshandel begründet werden kann, insbesondere sofern der Anleger an weiteren Grundstücke haltenden Gesellschaften beteiligt ist oder selbst Grundstücksveräußerungen vornimmt, so wird empfohlen, den Rat des persönlichen Steuerberaters vor einer Beteiligung an der Gesellschaft einzuholen.

13. Umsatzsteuer

Die Vermietung und Verpachtung und der Verkauf von Immobilien sind nach § 4 Nummer 12 a) bzw. Nummer 9 a) UStG grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Gemäß § 9 UStG kann jedoch zur Steuerpflicht optieren werden, soweit die Vermietung an andere Unternehmer erfolgt und diese das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Planungsgemäß wird aus Vereinfachungsgründen davon ausgegangen, dass die Vermietung zu 100 % an Privathaushalte und nicht an Unternehmer erfolgt. Soweit die Vermietung an Privathaushalte erfolgt, ist der Vorsteuerabzug nach § 15 Absatz 2 Nummer 1 UStG ausgeschlossen. Im Rahmen der Planung sind deshalb alle Kostenpositionen mit Umsatzsteuer kalkuliert. Da das bloße Erwerben, Halten und ggf. Veräußern von gesellschaftsrechtlichen Beteiligungen keine unternehmerische Tätigkeit darstellt, ist die Gesellschaft voraussichtlich nicht als Unternehmer im Sinne des § 2 Absatz 1 UstG qualifiziert und daher ebenfalls nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Soweit Umsatzsteuer auf die im Investitionsplan der Gesellschaft enthaltenen Gebühren anfällt, ist diese im Investitionsplan daher ebenfalls kostenerhöhend berücksichtigt.

Sollte eine Vermietung an Unternehmer erfolgen und diese das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, so besteht für die Vermietung dieser etwaigen Gewerbeeinheiten die Möglichkeit, zur Umsatzsteuerpflicht zu optieren. In diesem Fall können die der jeweiligen Zielgesellschaft in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge anteilig geltend gemacht werden. Im Falle des Wechsels der Verwendung oder im Falle des Verkaufs sind zuvor geltend gemachte Vorsteuerbeträge ggf. im Rahmen des § 15a UStG zu berichtigen bzw. führen bei erstmaliger Ausführung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze zu einer nachträglichen Vorsteuererstattung. Die Veräußerung der Immobilien ist gemäß § 4 Nummer 9a UStG ebenfalls steuerfrei oder unterliegt im Rahmen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen nach § 1 Absatz 1a UStG nicht der Umsatzsteuer. Bei der Lieferung von Grundstücken kann im notariellen Kaufvertrag zur Umsatzsteuerpflicht optiert werden. In diesem Fall schuldet der Leistungsempfänger nach § 13b Absatz 2 Nummer 3 UStG die Umsatzsteuer. Planungsgemäß wird davon ausgegangen, dass die Veräußerung der Immobilien nicht zu Umsatzsteuer führt und auch

der Grundstückserwerb eine steuerfreie Lieferung der Immobilien an die jeweilige Zielgesellschaft ist.

14. Grunderwerbsteuer

Gemäß § 1 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 2 GrEStG unterliegt die Übertragung von im Inland gelegenen Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten der Grunderwerbsteuer. Die Höhe der Steuer bemisst sich grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung, in der Regel dem Kaufpreis der Immobilie. Der Steuersatz beträgt zum Aufstellungsdatum des Verkaufsprospekts gemäß § 11 Absatz 1 GrEStG – je nach Bundesland – zwischen 3,5 % und 6,5 %. Gemäß § 1 Absatz 2a GrEStG können auch mittelbare und unmittelbare Änderungen im Gesellschafterbestand an einer Personengesellschaft, die Immobilien im Inland hält, grunderwerbsteuerpflichtig sein. Eine steuerpflichtige Übertragung liegt vor, wenn sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbestand durch Anteilsübertragungen oder die Aufnahme neuer Gesellschafter bei Kapitalerhöhungen um mindestens 95 % ändert. Im Rahmen eines aktuellen Gesetzgebungsverfahrens war unter anderem geplant, dass der genannte Prozentsatz auf 90 % abgesenkt wird und die genannten 5 Jahre auf 10 Jahre erhöht werden, mit Wirkung ab dem 01.01.2020. Der Gesetzgeber hat dieses Gesetzesvorhaben jedoch vorerst gestoppt und lediglich die Absicht erklärt, im ersten Halbjahr 2020 die Neuregelungen zum Grunderwerbsteuergesetz zum Abschluss zu bringen.

15. Grundsteuer

Der Grundbesitz unterliegt der jährlich zu entrichtenden Grundsteuer. Schuldner der Grundsteuer ist die grundbesitzhaltende Gesellschaft. Die Höhe der Steuerlast richtet sich nach dem Einheitswert der Immobilie, der Steuermesszahl und dem Hebesatz. Aufgrund mietvertraglicher Vereinbarungen ist die Grundsteuer in der Regel wirtschaftlich von den Mietern der Immobilie zu tragen.

Der Gesetzgeber hat eine Neuregelung für die Erhebung der Grundsteuer getroffen. Hiernach wird in Zukunft die derzeitige Besteuerungsgrundlage „Einheitswert" durch einen neu zu berechnenden Grundsteuerwert ersetzt, der den Verkehrswert des Grundstücks berücksichtigen soll. Hierbei soll nicht (alleine) auf den Bodenwert zurückgegriffen werden, sondern für die Berechnung der Steuer sollen bei bebauten Grundstücken außerdem Erträge wie Mieten herangezogen werden, zur Vereinfachung typisierend in Form von durchschnittlichen Sollerträgen. In dem Gesetzespaket ist ferner eine Öffnungsklausel dahingehend enthalten, dass die Bundesländer eigene, vom Bundesrecht abweichende Bewertungsverfahren zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer festlegen können. Die neuen Regelungen zur Grundsteuer – entweder bundesgesetzlich oder landesgesetzlich – sind erstmals ab dem 01.01.2025 anzuwenden. Bis dahin dürfen die bisherigen Regelungen angewendet werden. Eine Aussage darüber, inwieweit eine Erhöhung der Grundsteuerbelastung während der Fondslaufzeit zu erwarten ist, kann derzeit noch nicht getroffen werden. Soweit zukünftig höhere Grundsteuern nicht auf die Mieter umgelegt werden könnten, wäre die Gesellschaft (mittelbar) zusätzlich mit diesen Kosten belastet.

16. Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der unentgeltliche Übergang der Beteiligung, sei es im Wege des Erwerbs von Todes wegen (Erbfall), oder durch Schenkung unter Lebenden, ist steuerpflichtig. Die Bewertung des steuerpflichtigen Erwerbs richtet sich nach den allgemeinen Bewertungsvorschriften des Bewertungsgesetzes.

Der Erwerb einer unmittelbaren Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft gilt als Erwerb der anteiligen Wirtschaftsgüter (§ 10 Absatz 1 Satz 4 ErbStG). Insofern ist für jedes Wirtschaftsgut der Gesellschaft der Wert anhand der allgemeinen Bewertungsgrundsätze des Bewertungsgesetzes zu ermitteln. Grundsätzlich ist dabei gemäß § 9 Absatz 1 BewG der gemeine Wert, also der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Verkaufspreis (Verkehrswert), zugrunde zu legen. Kapitalforderungen und Schulden sind regelmäßig mit dem Nennwert anzusetzen. Dies gilt sowohl für Erbschafts- als auch für Schenkungsfälle. Ein Unterschied zwischen Erbschafts- und Schenkungsfällen besteht allerdings hinsichtlich der Behandlung von Gesellschaftsschulden: Beim Erwerb von Todes wegen gemäß § 3 ErbStG kann der Erwerber die anteiligen Gesellschaftsschulden nach § 10 Absatz 1 Satz 4 und Absatz 5 ErbStG als Nachlassverbindlichkeiten abziehen.

Für die Ermittlung der Bereicherung im Falle einer Schenkung stellt § 10 Absatz 1 Satz 4 2. Halbsatz ErbStG klar, dass die anteilig übernommenen Verbindlichkeiten der Personengesellschaft als Gegenleistung des Beschenkten zu behandeln sind. Demnach erfolgt eine Aufteilung in eine entgeltliche Veräußerung und eine unentgeltliche Zuwendung. Lediglich die unentgeltliche Zuwendung unterliegt der Schenkungsbesteuerung. Dies hat bei der Schenkung zur Folge, dass die unentgeltliche Übertragung von Beteiligungen mit belastetem Grundbesitz als Schenkung unter Leistungsanlage (gemischte Schenkung) zu qualifizieren ist, denn der Beschenkte übernimmt auch die anteiligen Schulden des Schenkers. Der unentgeltliche Teil der gemischten Schenkung, also der Teil, um den der Erwerber bereichert ist, ist demnach schenkungsteuerpflichtig. Der entgeltliche Teil kann die Besteuerung eines privaten Veräußerungsgeschäftes im Sinne des § 23 EStG auslösen, wenn die Schenkung innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb der Beteiligung erfolgt (vgl. hierzu die obigen Ausführungen unter „Veräußerungsgewinne"). Hierbei ist ferner die Frage der Einkünfteerzielungsabsicht zu beachten (vgl. die vorherigen Ausführungen unter „Überschusserzielungsabsicht"). Geht

die Beteiligung dagegen im Wege des Erbfalls über, kommt eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil nicht in Betracht. Es handelt sich immer um eine vollunentgeltliche Übertragung.

Für die Ermittlung des Wertes des Anteils an der Gesellschaft ist der gemeine Wert der Anteile maßgebend. Immobilien sind im Rahmen der Ermittlung des anteiligen Werts des Gesellschaftsvermögens mit dem Ertragswertverfahren nach §§ 184 ff. Bewertungsgesetz zu bewerten. Die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert ergibt den erbschaft- oder schenkungsteuerlichen Wert der Immobilie. Ein gegenüber der Bewertung nach dem Bewertungsgesetz geringerer Gemeiner Wert (Verkehrswert) kann durch ein entsprechendes Grundstücksgutachten nachgewiesen werden. Dieser würde den anzusetzenden Wert des Gesellschaftsanteils entsprechend mindern.

Direktkommanditisten sind am Vermögen der Gesellschaft entsprechend ihrer Beteiligungsquote beteiligt. Wird die Kommanditbeteiligung an der Vermögensanlage nicht direkt, sondern über einen Treuhänder gehalten, so ergeben sich hieraus grundsätzlich keine abweichenden erbschaft- bzw. schenkungsteuerlichen Auswirkungen. Die teilweise vertretene Auffassung der Finanzverwaltung, dass für die erbschaft- und schenkungsteuerliche Beurteilung der mit dem gemeinen Wert („Verkehrswert") anzusetzende Herausgabeanspruch des Treugebers gegenüber dem Treuhänder maßgeblich sei, wurde mittlerweile aufgehoben. Im koordinierten Ländererlass des Bayrischen Landesamtes für Steuern vom 14.01.2013 ist bestätigt, dass Gegenstand der Zuwendung nicht der Herausgabeanspruch gegen den Treuhänder ist, sondern die Gesellschaftsbeteiligung unmittelbar. Somit gelten auch für treuhänderisch gehaltene Beteiligungen die vorgenannten Grundsätze des Bewertungsverfahrens.

Das Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz sieht für Ehegatten und eingetragene Lebenspartner einen Freibetrag in Höhe von EUR 500.000,00 und für Kinder einen Freibetrag in Höhe von EUR 400.000,00 vor. Für die übrigen Angehörigen der Steuerklassen I (z.B. Eltern des Erblassers bzw. Schenkers), II (z.B. Geschwister) und III (übrige Erwerber) existieren persönliche Freibeträge geringeren Umfangs.

Die Höhe der Steuer auf den nach Berücksichtigung der Freibeträge verbleibenden Wert des steuerpflichtigen Erwerbs hängt neben dem Umfang der Bereicherung von dem Verwandtschaftsgrad zu dem Schenker bzw. Erblasser ab und beträgt zwischen 7 % und 50 %. Je nach Steuerklasse und Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs ist die Steuer grundsätzlich geringer, je näher der Verwandtschaftsgrad und je niedriger der Wert des übertragenen Vermögens ist.

XVI. Vertragliche Grundlagen

Auslagerung durch die AIF-KVG

Die AIF-KVG ist gesetzlich berechtigt, bestimmte Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung an Dritte (Auslagerungsunternehmen) zu übertragen bzw. auszulagern. Von diesem Recht hat die AIF-KVG Gebrauch gemacht.

a) Interne Revision

Die AIF-KVG hat die Interne Revision auf die Firma ETL AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, 87439 Kempten (nachstehend „ETL") übertragen.

Basis der Übernahme der internen Revisionstätigkeit ist der von ETL erstellte und von der Geschäftsleitung der AIF-KVG zu genehmigende 3-Jahres-Interne-Revisions-Prüfungsplan für das jeweils laufende Geschäftsjahr. Im Rahmen der internen Revision stellt ETL sicher, dass sich die Revisionstätigkeit an den für Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden Standards (unter anderem KAGB/InvMa-Risk/BaFin-Vorgaben) hält. Auf Basis der Prüfungsplanung erbringt ETL Revisionsleistungen, welche sich unter anderem auf die Aufbau- und Ablauforganisation, das Risikomanagement und -controlling, das Fondsmanagement, die Immobilien-Portfolioverwaltung, die IT, Auslagerungen und Compliance sowie auf das interne Kontrollsystem aller relevanten Geschäftsbereiche der Gesellschaft erstreckt.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers beinhaltet der Vertrag dagegen nicht.

Zwischen der AIF-KVG als Auftraggeber bestehen mit der ETL weder kapitalmäßige noch gesellschaftsrechtliche Verflechtungen. Der Auffassung der AIF-KVG nach ergeben sich keine Interessenskonflikte aus den jeweiligen Aufgabenübertragungen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Interessenkonflikten im Kapitel IX. Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensgegenstände verwiesen.

b) Hinweisgeberstelle

Die AIF-KVG hat die SOLEOS Rechtsanwälte Gimple Neuenhahn Partnerschaft mbB, Rosental 6, 80331 München (sogenannte Hinweisgeberstelle) beauftragt und ihr die nachfolgenden Aufgaben übertragen, die Entgegennahme von Hinweisen durch Mitarbeiter der AIF-KVG (Hinweisgeber) zu tatsächlichen oder möglichen Verstößen gegen aufsichtsrechtliche Vorschriften, wie Verstöße gegen das KAGB, gegen auf Grund des KAGB erlassene Rechtsverordnungen oder gegen unmittelbar geltende Vorschriften in Rechtsakten der Europäischen Union über Europäische Risikokapitalfonds, Europäische Fonds für soziales Unternehmertum, europäische langfristige Investmentfonds oder Geldmarktfonds, Marktmissbrauch oder über Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte sowie etwaige strafbare Handlungen innerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Sollten dennoch Interessenkonflikte entstehen, so hat die AIF-KVG angemessene Maßnahmen zur Vorbeugung, Beobachtung, Ermittlung, Beilegung von Interessenkonflikten zu ergreifen, um zu vermeiden, dass Interessenkonflikte der Gesellschaft und ihren Anlegern schaden.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers beinhaltet der Vertrag dagegen nicht.

Zwischen der AIF-KVG als Auftraggeber bestehen mit der SOLEOS Rechtsanwälte Gimple Neuenhahn Partnerschaft mbB weder kapitalmäßige noch gesellschaftsrechtliche Verflechtungen. Der Auffassung der AIF-KVG nach ergeben sich keine Interessenskonflikte aus den jeweiligen Aufgabenübertragungen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Interessenkonflikten im Kapitel IX. Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensgegenstände verwiesen.

c) Buchhaltung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und des Fondsrechnungswesens

Die AIF-KVG hat die Buchhaltung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und des Fondsrechnungswesens auf die Firma d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden, übertragen.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers beinhaltet der Vertrag dagegen nicht.

Mit der Beauftragung von diesen Dienstleistungen können Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch die Einbeziehung der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH ergeben. Auf die Ausführungen zu den Interessenkonflikten Kapitel IX. Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensgegenstände und zu den Risiken Kapitel II. Risikohinweise wird verwiesen.

d) Tätigkeiten des IT-Sicherheitsbeauftragten

Die AIF-KVG hat die Tätigkeiten des IT-Sicherheitsbeauftragten im Sinne des KAIT auf die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden übertragen. Die KAIT beinhaltet neue Anforderungen an die IT von Kapitalverwaltungsgesellschaften. Sie zielt auf die Erhöhung der IT-Sicherheit – nun bezogen auf die AIF-KVG – ab.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers beinhaltet der Vertrag dagegen nicht.

Mit der Beauftragung von diesen Dienstleistungen können Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch die Einbeziehung der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH (i. S. v. vorstehend c) und d) ergeben. Auf die Ausführungen zu den Interessenkonflikten Kapitel IX. Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensgegenstände und zu den Risiken Kapitel II. Risikohinweise wird verwiesen.

Weitere Auslagerungen sind im Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts nicht vorgesehen. Die Auslagerung von Aufgaben der AIF-KVG ist der BaFin anzuzeigen, bevor die Auslagerungsvereinbarung in Kraft tritt.

Dienstleister

a) Verwaltung von Immobilien

Die AIF-KVG hat mit der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, Biebricher Allee 2, 65187, einen Geschäftsbesorgungsvertrag vom 22.07.2014 abgeschlossen. Die in diesem Vertrag beschriebenen Leistungen werden auch für die Gesellschaft gelten, weil sie in diesem Geschäftsbesorgungsvertrag einbezogen wird.

Die Gesellschaft wird sich mit dem ihr zur Verfügung stehenden Investitionskapital im Rahmen der bereits dargestellten Anlagestrategie an Zielgesellschaften beteiligen, die Grundstücke bzw. Immobilien zur weiteren Entwicklung oder Bebauung erwerben, um einen sukzessiven Aufbau eines variablen Beteiligungsportfolios zu erreichen. Auf Ebene der Zielgesellschaften werden diverse Leistungen durch Dritte erbracht, z.B. im Bereich Facility Management und Property Management. Es ist geplant, mit der Ausführung dieser Leistungen die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH als Geschäftsbesorger zu beauftragen. Die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH ist berechtigt, diese Aufgaben teilweise an Dritte zu delegieren.

Durch die im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrags übertragenen Leistungen wird die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH weder als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft im Sinne des KAGB bestellt noch werden Aufgaben der AIF-KVG in ihrer Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Gesellschaft ausgelagert.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers beinhaltet der Vertrag dagegen nicht.

b) Platzierungsgarantie

Die Gesellschaft hat mit der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden, eingetragen im Handelsregister Wiesbaden unter HRB 22604 (nachstehend „die Garantin" genannt) am 18.03.2020 einen Vertrag über eine Platzierungsgarantie abgeschlossen. Für die Einwerbung des Mindestkapitals von EUR 15.000.000,00 hat die Garantin gegenüber der Gesellschaft eine Platzierungsgarantie abgegeben. Das Vertragsverhältnis endet mit Beendigung des öffentlichen Angebots an der Gesellschaft und wenn das zu platzierende Eigenkapital vollständig platziert ist.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers beinhaltet der Vertrag dagegen nicht.

c) Objektvermittlungsvertrag

Die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH („d.i.i. GmbH"), Biebricher Allee 2, 65187, und die d.i.i. 302 Immobilien GmbH haben am 14.11.2019 einen Objektvermittlungsvertrag abgeschlossen. Die d.i.i. GmbH leistet umfassende Beratung bei der Auswahl, Analyse, Bewertung und Durchführung des Erwerbs von Immobilienobjekten, trifft alle für den Erwerb erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen und unterstützt beim Erwerb von Immobilien. Insbesondere sind folgende Leistungen erfasst:

- Kontinuierliche Beobachtung und Analyse des deutschen Wohnimmobilienmarktes;
- Analyse der laut Investitionsstrategie des Auftragnehmers bevorzugten Investitionsstandorte;
- Beschaffung und Präsentation von Objektangeboten in regelmäßigen, vom Auftraggeber in Abhängigkeit des Investitionsbedarfs festgelegten Zeitabständen;
- Unterbreitung von Akquisitionsvorschlägen aus den Objektangeboten;
- Beschaffung ggf. erforderlicher weiterer Informationen zu Objektangeboten zum Zwecke der Ankaufsentscheidung bei Verkäufern und Behörden;
- Koordination und Überwachung der notwendigen Due Diligence Prozesse;
- Auswahl und Überwachung geeigneter Berater und Dienstleister zur Unterstützung bei der Ankaufsentscheidung, z. B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Gutachter, Architekten und Baufachleute;

- Durchführung der Ankaufsverhandlung einschließlich der Vertragsverhandlungen in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber nach dessen Weisungen;
- Ganzheitliche Begleitung der Objektakquisition.

Die d.i.i. GmbH wird die Zielgesellschaft ferner bei der zum Erwerb der Immobilien erforderlichen Fremdfinanzierung beraten und eine geeignete Fremdfinanzierung in Form von unterschriftsreifen Darlehensverträgen vermitteln.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers beinhaltet der Vertrag dagegen nicht.

Mit der Beauftragung von diesen Dienstleistungen können Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch die Einbeziehung der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH ergeben. Auf die Ausführungen zu den Interessenkonflikten Kapitel IX. Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensgegenstände und zu den Risiken Kapitel II. Risikohinweise wird verwiesen.

d) Laufende Bewertung

Die AIF-KVG beabsichtigt, mit der Firma Jochen Niemeyer – ENA Experts GmbH & CO. KG, Weberstr. 21, 55130 Mainz, einen Vertrag über die laufende Immobilien-Bewertung abzuschließen. Ein Wechsel des Bewerters ist nicht ausgeschlossen.

Der Vertrag wird ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis regeln. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers wird der Vertrag dagegen nicht beinhalten.

e) Ankaufsbewertung

Die AIF-KVG beabsichtigt, als externen Bewerter der jeweiligen Investitionsobjekte die Firma WERTMAXX Wertermittlungsgesellschaft mbH, Geschäftsführer Heiner Geißler, Plockstr. 6-10, 35390 Gießen oder die Firma Jochen Niemeyer – ENA Experts GmbH & CO. KG, Weberstr. 21, 55130 Mainz, zu beauftragen. Ein Wechsel der Bewerter ist nicht ausgeschlossen.

Der Vertrag wird ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis regeln. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers wird der Vertrag dagegen nicht beinhalten.

f) Datenschutz

Die AIF-KVG hat am 01.11.2019 mit der Six Datenschutz GmbH, Geschäftsführer Ronald Baranowski, Kasseler Str. 30, 61118 Bad Vilbel, einen Dienstleistungsvertrag zur Beauftragung als externer Datenschutzbeauftragter geschlossen.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers beinhaltet der Vertrag dagegen nicht.

Die vorstehenden Angaben erfassen nicht Beratungsfirmen, Analgeberater/Vermittler oder sonstige Dienstleister oder Wirtschaftsprüfer, die von der AIF-KVG für die Gesellschaft beauftragt werden können. Mit der Beauftragung von Dienstleistungen an Dritte können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch die Einbeziehung Dritter ergeben. Auf die Ausführungen zu den Interessenkonflikten Kapitel IX. Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensgegenstände und zu den Risiken Kapitel II. Risikohinweise wird verwiesen.

XVII. Berichte und Prüfer

Der von der Gesellschaft veröffentlichte Jahresbericht ist bei der Gesellschaft und bei der AIF-KVG, d.i.i. Investment GmbH, Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden, erhältlich. Außerdem kann dieser auch unter www.dii.de im Bereich Investment, private Investoren abgerufen werden.

Die Gesellschaft veröffentlicht den ersten Jahresbericht innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des Geschäftsjahrs 2019.

Die Gesellschaft legt folgende Informationen gemäß § 300 KAGB im Jahresbericht offen:

- Informationen zu den prozentualen Anteilen 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 AIF-KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme;
- alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die AIF-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 inkl. der Zielgesellschaften.

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

Die AIF-KVG informiert die Anleger zusätzlich unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers entsprechend § 167 KAGB über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben. Diese Informationen können auch über die Internetseite der www.dii.de im Bereich Investment, private Investoren bezogen werden.

Die Geschäftsführung der Gesellschaft beabsichtigt, die GAR Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stichlingstr. 1, 60327 Frankfurt am Main, mit der Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft zu beauftragen.

Die Pflichten des Abschlussprüfers bestimmen sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Des Weiteren sind auch die Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen zu beachten, die in den Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) festgelegt sind. Die Bestellung des Abschlussprüfers für die Prüfung der Gesellschaft und des Jahresberichts obliegt künftig den Anlegern und wird durch Gesellschafterbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

Der Vertrag regelt ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers beinhaltet der Vertrag dagegen nicht.

XVIII. Datenschutzhinweis

Wer ist für die Datenverarbeitung verantwortlich?

Verantwortlich für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten als Anleger ist die AIF-KVG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG.

Welche personenbezogenen Daten verarbeitet die AIF-KVG und zu welchem Zweck?

Die AIF-KVG erhebt die Angaben zur Person, die zur Bearbeitung Ihrer Beteiligung notwendig sind. Zum Zweck Ihres Beitritts zur Gesellschaft, zur Verwaltung Ihrer Beteiligung, im Falle Ihrer Kontaktanfrage an die AIF-KVG und auch zur Anlegerkommunikation verarbeitet die AIF-KVG insbesondere Name, Adresse, andere Kontaktdaten, Familienstand, Staatsangehörigkeit. Darüber hinaus verarbeitet die AIF-KVG Ihre Zahlungsverkehrsdaten zur Vornahme von Auszahlungen bzw. um für Sie entsprechende Aufträge/Transaktionen durchführen zu können.

Die AIF-KVG verarbeitet die personenbezogenen Daten, die sie im Rahmen ihrer Tätigkeit als Kapitalverwaltungsgesellschaft in Bezug auf Ihre Anlagebeteiligung von den jeweiligen Vertriebsgesellschaften, die Ihre Daten aufnehmen, erhält. Es handelt sich dabei grundsätzlich um folgende Daten: Name, Adresse, andere Kontaktdaten (Telefon, E-Mail-Adresse), Geburtsdatum/-ort, Familienstand, Geschlecht, Staatsangehörigkeit, Beruf, Legitimationsdaten (z.B. Ausweisdaten), Authentifikationsdaten (z.B. Unterschriftsprobe), bestimmte steuerlich relevante Informationen (z.B. Steuer-ID), Zahlungsverkehrsdaten, Produktdaten (z.B. Höhe des Zeichnungsbetrags).

Soweit Sie der AIF-KVG für die Verarbeitung personenbezogener Daten zu weiteren Zwecken eine Einwilligung erteilt haben, erfolgt eine Verarbeitung durch die AIF-KVG auch nur zu diesen Zwecken.

Die AIF-KVG unterliegt diversen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere aus dem Kapitalanlagegesetzbuch, dem Geldwäschegesetz bzw. aus Steuergesetzen. Dementsprechend ist die AIF-KVG verpflichtet, eine Identitäts- und Altersprüfung, insbesondere bestimmte Betrugs- und Geldwäschepräventionsmaßnahmen (siehe dazu auch den nachfolgenden Absatz) durchzuführen und unter Umständen bestimmte steuerrelevante Informationen zu melden (etwa an die Steuerbehörden). Zu diesen Zwecken verarbeitet die AIF-KVG folgende Daten: Name, Adresse, Geburtsdatum/-ort, Staatsangehörigkeit, Legitimationsdaten (z.B. Ausweisdaten), Authentifikationsdaten (z.B. Unterschriftsprobe) und bestimmte steuerlich relevante Informationen (wie z.B. Anforderung von Sonderbetriebsausgaben/-einnahmen).

Sollten Sie der AIF-KVG diese Informationen nicht zur Verfügung stellen, ist die AIF-KVG nicht berechtigt, die von Ihnen gewünschte Beteiligung an der Investitionsgesellschaft zu begründen bzw. fortzusetzen.

Auf welche Rechtsgrundlage stützt die AIF-KVG die Datenverarbeitung?

Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zur Kontaktaufnahme erfolgt aufgrund einer freiwillig erteilten Einwilligung gemäß Art. 6, Absatz 1 lit. a) DSGVO. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zur Erfüllung des Vertrags Ihrer Beteiligung bzw. zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen hierzu erfolgt gemäß Art. 6 Absatz 1 lit. b) DS-GVO. Die Verarbeitung zur Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen der AIF-KVG erfolgt gemäß Art 6 Absatz 1 lit. c) DS-GVO.

An wen werden Ihre personenbezogenen Daten weitergegeben?

Die AIF-KVG gibt Ihre personenbezogenen Daten grundsätzlich nicht an Dritte weiter, soweit sich aus diesen Hinweisen zum Datenschutz nicht etwas anderes ergibt.

Die AIF-KVG setzt ggf. Dienstleister ein, die personenbezogene Daten in ihrem Auftrag verarbeiten (z.B. IT-Dienstleister, Dienstleister zur Buchhaltung). Diese Dienstleister verarbeiten die entsprechenden personenbezogenen Daten ausschließlich im Rahmen einer Auftragsverarbeitung. Die Weitergabe Ihrer personenbezogenen Daten an Dritte findet dann statt, wenn die AIF-KVG dazu gesetzlich verpflichtet ist (z.B. auf Anfrage eines Gerichts oder einer Strafverfolgungsbehörde bzw. gegenüber den Steuerbehörden). Mit dem am 01.01.2016 in Kraft getretenen Finanzkonten-Informationsaustauschgesetz sind meldepflichtige Angaben zum Anleger zu erheben und an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden. Dies schließt auch die erforderliche Übermittlung der Beteiligung nach § 138 Absatz 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamtes des Treugebers durch den Steuerberater der Gesellschaft ein.

Eine Weitergabe von personenbezogenen Daten und Informationen zur Beteiligung an einen Vermittler erfolgt nur mit ausdrücklicher Zustimmung/Genehmigung des betroffenen Anlegers.

Wie lange werden meine personenbezogenen Daten gespeichert?

Zur Bearbeitung Ihrer Beteiligung ist eine Speicherung Ihrer Daten bis zur Beendigung der Beteiligung an der Gesellschaft erforderlich. Darüber hinaus ist die AIF-KVG gesetzlich verpflichtet, bestimmte Aufbewahrungsfristen bezüglich personenbezogener Da-

ten zwingend zu beachten und einzuhalten. Soweit die AIF-KVG Ihre Daten benötigt, wird sie diese speichern und nicht für andere Zwecke verarbeiten. Mit Ablauf der gesetzlichen Fristen wird die AIF-KVG diese Daten löschen.

Welche Rechte stehen Ihnen zu?

Sie haben das Recht, von der AIF-KVG jederzeit Auskünfte zu verlangen, über die zu Ihnen bei der AIF-KVG gespeicherten personenbezogenen Daten. Falls die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind, haben Sie gegenüber der AIF-KVG ferner Rechte auf Berichtigung, Löschung bzw. Einschränkung der Verarbeitung der entsprechenden personenbezogenen Daten und Widerspruchsrecht bezüglich der Datenverarbeitung.

Wenn Sie eine Einwilligung zur Nutzung von personenbezogenen Daten erteilt haben, können Sie diese jederzeit für die Zukunft widerrufen. Wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten durch die AIF-KVG gegen das anwendbare Datenschutzrecht verstößt, können Sie sich bei der zuständigen Aufsichtsbehörde für den Datenschutz beschweren.

Wie kann ich Kontakt aufnehmen?
An wen kann ich mich wenden?

Sie können sich mit Fragen und Anliegen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten an die AIF-KVG wie folgt wenden:

d.i.i. Investment GmbH

Biebricher Allee 2
65187 Wiesbaden

Fax: +49 611 95 01 68 - 920
E-Mail: publikumsfonds@dii.de

Für alle Fragen zum Thema Datenschutz einschließlich der Geltendmachung Ihrer Rechte können Sie sich auch direkt an den Datenschutzbeauftragten der AIF-KVG wenden. Die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten sind:

Six Datenschutz GmbH

Geschäftsführer Ronald Baranowski

Kasseler Str. 30
61118 Bad Vilbel

Telefon: 061019829422
E-Mail: rb@six-datenschutz.de

Wie schützt die AIF-KVG Ihre personenbezogenen Daten (vor dem Zugriff Dritter)?

Die AIF-KVG unterhält aktuelle technische Maßnahmen zur Gewährleistung der Datensicherheit, insbesondere zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten vor Gefahren bei Datenübertragungen sowie vor Kenntniserlangung durch Dritte. Diese werden dem aktuellen Stand der Technik entsprechend jeweils angepasst.

XIX. Angaben zum Fernabsatz und zu Verbraucherinformationen

Gemäß § 312d Absatz 2 BGB in Verbindung mit Artikel 246b §§ 1, 2 EGBGB werden für den Fall von außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen die folgenden zusätzlichen Informationen mitgeteilt:

1. Allgemeine Informationen über die Gesellschaft und die gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

a) Gesellschaft/Emittent

Die dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG ist ein geschlossener Publikums-AIF nach deutschem Recht mit Sitz in Wiesbaden. Gegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger. Der Gegenstand der Gesellschaft bezieht sich auf Investitionen in folgende Vermögensgegenstände:

a. Immobilien (einschließlich Wald, Forst- und Agrarland);

b. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur in Vermögensgegenstände gemäß a. sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;

c. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB und

d. Derivate zu Absicherungszwecken.

Die Gesellschaft kann die Rechtsgeschäfte und Handlungen, die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Sie darf ferner Darlehen aufnehmen und hierfür Sicherheiten stellen.

Die Gesellschaft unterliegt der Aufsicht durch die BaFin. Sie hat § 152 KAGB zu beachten.

FIRMA:	**dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG**
HANDELSREGISTER:	Amtsgericht Wiesbaden, HRA 10904
GRÜNDUNG:	13.05.2019
PERSÖNLICH HAFTENDER GESELLSCHAFTER:	d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Verwaltungs GmbH
VERTRETUNG:	durch den persönlich haftenden Gesellschafter und durch die AIF-KVG aufgrund rechtsgeschäftlicher Bevollmächtigung
GESCHÄFTSSITZ:	Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden

b) Persönlich haftender Gesellschafter

FIRMA:	**d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Verwaltungs GmbH**
HANDELSREGISTER:	Amtsgericht München, HRB 164846
GRÜNDUNG:	30.04.2007
GESELLSCHAFTER:	Dr. Stephan Goetz, Stefan Sanktjohanser, Frank Wojtalewicz und Alexander von Mellenthin
STAMMKAPITAL:	EUR 125.000,00
VERTRETUNG:	Frank Wojtalewicz und Alexander von Mellenthin
GESCHÄFTSSITZ:	Akilindastr. 36, 82166 Gräfelfing
HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEIT:	Erwerb und Verwaltung von Beteiligungen, Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung bei Handelsgesellschaften

c) AIF-KVG

FIRMA:	**d.i.i. Investment GmbH**
HANDELSREGISTER:	Amtsgericht Wiesbaden, HRB 25248
GRÜNDUNG:	11.05.2010
GESELLSCHAFTER:	d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH (100 %)
STAMMKAPITAL:	EUR 125.000,00
VERTRETUNG:	Frank Wojtalewicz, Thomas Mitzel und Sascha Hertach
AUFSICHTSRAT:	Dr. Friedrich Schmitz, Dr. Herbert Meyer und Jan Borchers
GESCHÄFTSSITZ:	Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden
HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEIT:	Die Gesellschaft ist eine AIF-KVG im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung von inländischen Investmentvermögen (kollektive Vermögensverwaltung).

AUFSICHT:	Die AIF-KVG unterliegt der Aufsicht durch die BaFin, Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt.

d) Treuhandkommanditistin

FIRMA:	**HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH**
HANDELSREGISTER:	Amtsgericht Hamburg HRB 99317
GRUNDKAPITAL:	EUR 25.000,00
VERTRETUNG:	Stefan Krueger
GESCHÄFTSSITZ:	Bei dem Neuen Krahn 2, 20457 Hamburg
HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEIT:	Die Hanseatische Service Treuhand GmbH nimmt während der gesamten Lebensdauer der von verschiedenen Emissionshäusern initiierten Fonds die Interessen der Anleger wahr und führt die Anlegerverwaltung durch.

e) Verwahrstelle der Gesellschaft

FIRMA:	**CACEIS Bank S.A., Germany Branch**
HANDELSREGISTER	Amtsgericht München, HRB 229834
GRÜNDUNG:	06.12.2016
GRUNDKAPITAL:	EUR 1.273.376.994,56
VERTRETUNG:	Thies Clemenz und Anja Maiberger
GESCHÄFTSSITZ:	Lilienthalallee 36, 80939 München
HAUPTGESCHÄFTSTÄTIGKEIT:	Betrieb von Bankgeschäften jeder Art gemäß § 1 Absatz 1 KWG mit Ausnahme von Investmentgeschäften gemäß § 1 Absatz 1 Ziffer 6 KWG. Der Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Verwahrstellen-, Wertpapierabwicklungs- und Depotgeschäft.
AUFSICHT:	Die Verwahrstelle unterliegt der Aufsicht durch die BaFin, Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt.

f) Anlagevermittler / Anlageberater

Der jeweilige Anlagevermittler/-berater, über den Sie die Beitrittsunterlagen erhalten haben, wird Ihnen gegenüber als Anlagevermittler/-berater tätig.

Die ladungsfähige Anschrift und weitere Informationen zum jeweiligen Anlagevermittler/-berater ergeben sich aus den Ihnen vom Anlagevermittler/-berater überlassenen Unterlagen, insbesondere den Beitrittsunterlagen.

2. Informationen über die Vertragsverhältnisse

Dieser Verkaufsprospekt sowie insbesondere der ihm als Anlage beigefügte Gesellschaftsvertrag, der Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie die Anlagebedingungen der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG enthalten detaillierte Hinweise betreffend die Ausgestaltung der vertraglichen Verhältnisse, worauf ergänzend verwiesen wird.

a) Wesentliche Merkmale der Finanzdienstleistung

Die wesentlichen Merkmale der Beteiligung ergeben sich aus diesem Verkaufsprospekt. Mit dem Beitritt beteiligt sich der Anleger mittelbar über die Treuhandkommanditistin an der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG. Der Anleger ist entsprechend der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags in Abhängigkeit von der Höhe der gezeichneten und eingezahlten Einlage am wirtschaftlichen Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.

Zustandekommen des Vertrags

Der Beitritt eines Treugebers/Anlegers zur Gesellschaft erfolgt durch Abgabe einer Beitrittserklärung durch den Treugeber/Anleger sowie die Annahme durch die Treuhandkommanditistin. In der Beitrittserklärung ist insbesondere die gezeichnete Kommanditeinlage des Treugebers („Pflichteinlage") festgelegt. Die Treuhandkommanditistin nimmt die Beitrittsangebote von Treugebern an und erhöht ihre Pflichteinlage bei der Gesellschaft entsprechend mit Beitritt des Treugebers. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag (**„Treuhandvertrag"**) wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin geschlossen. Der Treuhandvertrag ist fester Bestandteil des Gesellschaftsvertrags. Die Annahme durch die Treuhandkommanditistin bedarf zu ihrer Wirksamkeit nicht des Zugangs beim Anleger, der in seiner Beitrittserklärung insoweit auf einen Zugang der schriftlichen Annahmeerklärung verzichtet. Der Anleger wird jedoch über die Annahme seines Angebots unverzüglich gesondert schriftlich informiert.

Der Treugeber ist berechtigt, jederzeit die für ihn gehaltene Kommanditbeteiligung auch im Außenverhältnis zu übernehmen und sich selbst mit der auf ihn entfallenden Haftsumme als (Direkt-)Kommanditist der Gesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen (**„unmittelbare Beteiligung"**). Will sich der Treugeber unmittelbar als Direktkommanditist in das Handelsregister eintragen lassen, so ist er zuvor verpflichtet, dem Komplementär der Gesellschaft und der Treuhandkommanditistin – jeweils für sich allein – auf eigene Kosten eine umfassende, über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form zu erteilen.

b) Einlage und Kosten

Der Anleger hat eine Einlage (Kapitaleinlage) von mindestens EUR 20.000,00 zuzüglich eines Ausgabeaufschlags von bis zu 5 % zu leisten. Höhere Kapitaleinlagen müssen durch 1000 ganzzahlig teilbar sein. Dem Anleger werden von der Gesellschaft sowie der AIF-KVG keine Liefer-, Telekommunikations-, oder Versandkosten in Rechnung gestellt. Als individuelle Anlegerkosten fallen Gebühren und Auslagen für die notarielle Beglaubigung der Handelsregistervollmacht an, wenn der Anleger die für ihn gehaltene Kommanditbeteiligung auch im Außenverhältnis von der Treuhandkommanditistin übernehmen und sich selbst mit der auf ihn entfallenden Haftsumme als (Direkt-)Kommanditist der Gesellschaft in das Handelsregister eintragen lassen möchte.

Beim Ausscheiden aus der Gesellschaft steht dem Anleger ein Abfindungsanspruch zu. Der Anspruch auf eine Abfindung bestimmt sich nach der Höhe des Nettoinventarwerts seiner Beteiligung zum Stichtag seines Ausscheidens. Der Anteil des Gesellschafters am Nettoinventarwert der Gesellschaft bestimmt sich nach dem Verhältnis seines eingezahlten Kapitalanteils (Kapitalkonto I und II) zur Summe aller eingezahlten Kapitalanteile. Als Stichtag des Ausscheidens gilt der Schluss des letzten, vor dem Wirksamwerden des Ausscheidens abgelaufenen Geschäftsjahres der Gesellschaft. Der Nettoinventarwert ermittelt sich nach den aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften, insbesondere nach dem KAGB und nach den in Kraft getretenen EU-Verordnungen. Ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bleibt bei der Wertermittlung in jedem Fall außer Ansatz. Scheidet ein Gesellschafter nicht zum Ende eines Geschäftsjahres aus der Gesellschaft aus, bleibt das Ergebnis des im Zeitpunkt des Ausscheidens laufenden Geschäftsjahres für die Ermittlung des Nettoinventarwerts der Gesellschaft ebenfalls außer Ansatz. Der Nettoinventarwert und die Höhe der Abfindung sind von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Abschlussprüfer, der mit der Prüfung des Jahresberichts der Gesellschaft beauftragt ist, als Schiedsgutachter gemäß §§ 317 ff. BGB unter Einbeziehung der Verwahrstelle gemäß § 83 Absatz 1 Nummer 1 KAGB verbindlich festzustellen. Die Kosten trägt der ausscheidende Gesellschafter. Die Abfindung ist in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen, sofern die Liquiditätslage der Gesellschaft dies zulässt.

Im Falle des Todes eines Gesellschafters tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer, auf welche der Kommanditanteil übergeht, alle durch den Erbfall der Gesellschaft entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben. Die Gesellschaft kann hierfür Freistellung und die Stellung einer angemessenen Sicherheit verlangen. Rechtsgeschäftliche Verfügungen über einen Kommanditanteil im Zuge der Erbauseinandersetzung sind nur nach Maßgabe des § 19 des Gesellschaftsvertrags zulässig. Es ist Aufgabe der Erben, die steuerlichen Mitteilungspflichten zu erfüllen. Werden der Gesellschaft ausländische Urkunden zum Nachweis des Erbrechts oder der Verfügungsbefugnis vorgelegt, so ist die Gesellschaft berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf die ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten über die Rechtswirkungen der vorgelegten Urkunden einzuholen.

Im Übrigen wird auf Kapitel XII. Kosten verwiesen. Informationen über für die Gesellschaft und für die Anleger anfallenden Steuern finden sich im Kapitel XV. Angaben zu Steuervorschriften.

c) Einzahlung der Einlagen

Die Gesellschafter sind zur Barleistung ihrer Einlage gemäß der Beitrittserklärung verpflichtet. Der Gesellschafter ist berechtigt und verpflichtet, die gemäß der Beitrittserklärung gezeichnete innerhalb

einer Zahlungsfrist von 14 Kalendertagen nach Zahlungsaufforderung durch den geschäftsführenden Kommanditisten mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber der Treuhandkommanditistin unmittelbar an die Gesellschaft auf das in der Beitrittserklärung angegebene, für die Gesellschaft eingerichtete Konto zu zahlen. Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltslose und spesenfreie Banküberweisungen.

Konto für Einzahlungen der Kommanditisten:
Kontoinhaber:
dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG
Bank: Wiesbadener Volksbank eG
IBAN: DE34 5109 0000 0001 0439 00
BIC: WIBADE5WXXX

d) Zeichnungsfrist

Der Vertrieb beginnt einen Werktag nach der Mitteilung der BaFin, dass mit dem Vertrieb der Anteile der Gesellschaft begonnen werden darf. Die Zeichnungsfrist läuft – vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung durch Vollplatzierung des Kommanditkapitals – bis zum 31.12.2021.

e) Risiken

Die vorliegende Vermögensanlage ist mit Risiken behaftet, die im ungünstigsten Fall zu einem Totalverlust hinsichtlich der vom Anleger eingesetzten Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag und im Fall der persönlichen Fremdfinanzierung der Investition durch den Anleger bis hin zu dessen Privatinsolvenz führen können. Für eine ausführliche Darstellung der Risiken wird auf das Kapitel II. Risikohinweise verwiesen.

f) Widerrufsrecht

Der Anleger ist berechtigt, ggf. bei Vertragsschluss im Wege des Fernabsatzes das gesetzliche Widerrufsrecht gemäß §§ 312g, 355 BGB auszuüben, siehe die in der Beitrittserklärung enthaltene „Widerrufsbelehrung".

g) Laufzeit der Beteiligung, vertragliche Kündigungsmöglichkeiten

Die Dauer der Gesellschaft ist bis zum 31.12.2031 begrenzt. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 50 % der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahren beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

a) wenn der bei einer Liquidation der Gesellschaft zu erzielende Erlös für die Anlageobjekte unter Zugrundelegung einer Prognose der Wertentwicklung unattraktiv erscheint oder

b) wenn während der Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft eine bessere als die bereits im Verkaufsprospekt angenommenen durchschnittliche Prognose der Wertentwicklung zu erwarten ist.

Die Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses durch einen Gesellschafter während der Laufzeit der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund entsprechend § 133 Absatz 2 und Absatz 3 HGB bleibt hiervon unberührt; § 133 Absatz 1 HGB findet keine Anwendung. Die Kündigung eines Gesellschafters hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge. Die Kündigung aus wichtigem Grund hat schriftlich zu erfolgen und ist an den geschäftsführenden Kommanditisten zu richten. Kündigt der geschäftsführende Kommanditist aus wichtigem Grund, so hat die Kündigung schriftlich gegenüber dem Komplementär der Gesellschaft zu erfolgen.

Wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kommanditkapitals der Gesellschaft bilden, die Gesellschaft wirksam aus wichtigem Grund kündigen, ist die Gesellschaft aufgelöst, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit mindestens 75 % ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss. In diesem Falle hat der geschäftsführende Kommanditist die Gesellschafter von der Kündigung unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. ein schriftliches Umlaufverfahren einzuleiten, in dem darüber abgestimmt wird, ob die Gesellschaft fortgesetzt wird. Gesellschafter, die gekündigt haben, haben bei der Abstimmung kein Stimmrecht.

Im Falle der Kündigung des Komplementärs oder des geschäftsführenden Kommanditisten gelten die Bestimmungen des § 23 Absatz 3 und 4 des Gesellschaftsvertrags entsprechend.

Die Gesellschaft kann auch zum Ende eines jeden Geschäftsjahrs aufgelöst werden. Im Falle einer Auflösung ist die Gesellschaft durch die AIF-KVG als Liquidator abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten. Im Falle der Kündigung des Verwaltungsvertrags mit der AIF-KVG wird die Gesellschaft nur dann durch die Verwahrstelle als Liquidator abgewickelt, wenn sich die Gesellschaft nicht in einen intern verwalteten geschlossenen Publikums-AIF umwandelt, keine andere externe AIF-KVG benennt oder kein anderer Liquidator bestellt wird und die Bestellung einer externen AIF-KVG von der BaFin genehmigt wird.

h) Rechtsordnung und Gerichtsstand

Für Rechtsbeziehungen des Anlegers gemäß dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag findet deutsches Recht Anwendung. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Rechte aus dem Gesellschaftsvertrag ist der Sitz der Gesellschaft und aus dem Treuhandvertrag ist Hamburg. Sofern der Anleger Verbraucher i. S. v. § 13 BGB ist, gelten für den Gerichtsstand die gesetzlichen Regelungen.

i) Vertrags- und Kommunikationssprache

Die Vertragssprache ist Deutsch. Die Kommunikation zwischen der Gesellschaft, ihren Gesellschaftern und den Anlegern erfolgt in deutscher Sprache.

j) Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die Angaben im Verkaufsprospekt sind bis zur Beendigung der Beitrittsphase, spätestens zum 31.12.2021, und vorbehaltlich der Mitteilung von Änderungen gültig. Anpassungen der Einlagenhöhe und Preisanpassungen sind nicht vorgesehen.

k) Außergerichtlicher Rechtsbehelf / Streitschlichtung

Ein Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren ist vertraglich nicht vorgesehen. Bei Streitigkeiten aus der Anwendung des BGB betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen kann der Anleger unbeschadet seines Rechtes, die ordentlichen Gerichte anrufen, die eingerichtete Schlichtungsstelle bei der Deutsche Bundesbank kontaktieren.

Deutsche Bundesbank

Schlichtungsstelle
Postfach 10 06 02
60006 Frankfurt am Main

Telefon: 069/9566-3232
Fax: 069/709090-9901
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de

Der Anleger (Beschwerdeführer) hat zu versichern, dass er in der Streitigkeit noch kein Gericht und/oder keine Streitschlichtungsstelle und auch keinen außergerichtlichen Vergleich mit dem Beschwerdegegner abgeschlossen hat. Im Übrigen gilt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung, die bei der Deutschen Bundesbank unter der vorstehend angegebenen Adresse erhältlich ist.

Bei Rechtstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem KAGB kann der Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sich an die folgenden Schlichtungsstellen wenden:

- Der deutsche Fondsverband **BVI** hat eine Ombudsstelle geschaffen. Sie gilt als anerkannte private Verbraucherschlichtungsstelle, bei der man Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem KAGB von einem neutralen Schlichter prüfen und klären lassen kann.
- Die Ombudsstelle für **Sachwerte und Investmentvermögen** e.V. ist die zentrale Anlaufstelle für Beschwerden von Anlegern im Zusammenhang mit ihren Beteiligungen an geschlossenen Investmentvermögen und geschlossenen Fonds. Die Europäische Kommission führt auf ihrer Website eine Liste der registrierten Verbraucherschlichtungsstellen. Im Februar 2016 wurde für Ansprüche aus Online-Transaktionen die Europäische Plattform zur Online-Streitbeilegung freigeschaltet.
- Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit Kaufverträgen oder Dienstleistungsverträgen, die auf elektronischem Wege zustande gekommen sind, können sich Verbraucher auch an die **Online-Streitbeilegungsplattform der EU** wenden (www.ec.europa.eu/consumers/odr).

  Als Kontaktadresse der AIF-KVG ist die E-Mail: **publikumsfonds@dii.de** zu verwenden.

  Die Plattform ist selbst keine Streitbeilegungsstelle, sondern vermittelt den Parteien lediglich den Kontakt zu einer zuständigen nationalen Schlichtungsstelle. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt von einem Streitbeilegungsverfahren unberührt.
- Die Schlichtungsstelle bei der **BaFin** kann bei Verbraucherstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem KAGB sowie bei Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen im Sinn des § 1 Absatz 1 Satz 2 Kreditwesengesetz (KWG) und § 1 Absatz 1a Satz 2 KWG aktiv werden, sofern nicht eine anerkannte private Schlichtungsstelle zuständig ist (s. § 14 Absatz 1 Nummer 6 und 7 des Unterlassungsklagengesetzes (UKlaG). Bis auf weiteres findet auf das Verfahren die Verordnung über die Schlichtungsstelle nach § 342 des KAGB (KASchlichtV) Anwendung.

Die AIF-KVG ist weder Mitglied des Fondsverbands BVI noch gehört sie einem anderen vergleichbaren Branchenverband an, so dass als Schlichtungsstelle die BaFin in Betracht kommt.

Die Anleger haben verschiedene Möglichkeiten, mit der BaFin Kontakt aufzunehmen, um ihre Beschwerde einzureichen. Sie können einen Brief, ein Fax oder eine E-Mail an die BaFin schicken. Denn die BaFin benötigt eine schriftliche Darstellung des Sachverhalts sowie Kopien der wesentlichen Unterlagen, um dem Anliegen nachzugehen.

Die Beschwerde ist mit den zugehörigen Unterlagen an folgende Adresse zuzusenden:

Schlichtungsstelle bei der BaFin
Referat ZR 3
Graurheindorfer Straße 108
D-53117 Bonn

Fon: 0228 / 4108-0
Fax: 0228 / 4108-62299
E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de

l) Keine Einlagensicherungen

Einlagensicherungen, etwa durch einen Garantiefonds oder vergleichbare Entschädigungsregelungen, bestehen nicht.

XX. Angaben zum Verkaufsprospekt

Für den Inhalt dieses Verkaufsprospekts sind ausschließlich die bis zum Datum seiner Aufstellung tatsächlich bekannten oder erkennbaren Sachverhalte relevant. Alle Angaben und Sachverhalte wurden sorgfältig geprüft und entsprechen dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Verkaufsprospekts.

Angaben, bei denen Dritte als Quellen herangezogen wurden, sind nicht gesondert überprüft worden. Sämtliche zukunftsbezogenen Angaben in diesem Verkaufsprospekt sind Prognosen.

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

Wiesbaden, 05.10.2020

Frank Wojtalewicz

Geschäftsführer
d.i.i. Investment GmbH

Thomas Mitzel

Geschäftsführer
d.i.i. Investment GmbH

Sascha Hertach

Geschäftsführer
d.i.i. Investment GmbH

XXI. Anhang

GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 1 Firma, Sitz

(1) Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft und führt die Firma:

dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG.

(2) Die Gesellschaft ist ein extern verwalteter geschlossener inländischer Publikums-AIF im Sinne des Kapitalanlagesetzbuchs (KAGB).

(3) Sitz der Gesellschaft ist Wiesbaden.

§ 2 Gesellschaftszweck, Gegenstand

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

(2) Der Gegenstand der Gesellschaft bezieht sich auf Investitionen in folgende Vermögensgegenstände:

a) Immobilien (einschließlich Wald, Forst- und Agrarland);

b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur in Vermögensgegenstände gemäß a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen;

c) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB und

d) Derivate zu Absicherungszwecken.

(3) Die Gesellschaft kann die Rechtsgeschäfte und Handlungen, die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Sie darf ferner Darlehen aufnehmen und hierfür Sicherheiten stellen. Die Gesellschaft hat § 152 KAGB zu beachten.

(4) Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung oder nach § 32 Kreditwesengesetz bedürfen.

§ 3 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Kapitalanteile/Einlagen

(1) Persönlich haftender Gesellschafter ist die

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Verwaltungs GmbH mit Sitz in Gräfelfing,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 164846,

Geschäftsanschrift: Prinzregentenstr. 56, 80538 München (nachstehend „Komplementär" genannt).

Der Komplementär ist am Kapital und am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt. Er ist zur Leistung einer Einlage weder berechtigt noch verpflichtet.

(2) Gründungskommanditist ist die

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH mit Sitz in Wiesbaden eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Wiesbaden unter HRB 24924, Geschäftsanschrift: Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden (nachstehend „geschäftsführender Kommanditist" genannt) mit einer Kommanditeinlage (Pflichteinlage) in Höhe von EUR 500,00 und einer in das Handelsregister einzutragenden Haftsumme in Höhe von EUR 5,00 (entspricht 0,1 % der Pflichteinlage).

Der Gründungskommanditist sowie die Anleger, die sich über die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH, Hamburg (nachstehend „Treuhandkommanditistin" genannt) als weitere Kommanditisten an der Gesellschaft beteiligen, werden nachfolgend gemeinsam als Gesellschafter bezeichnet.

(3) Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt daher zunächst EUR 500,00. Die Pflichteinlagen aller Gesellschafter bilden zusammen das Kommanditkapital der Gesellschaft.

Die Treuhandkommanditistin ist ermächtigt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der Mitgesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ihren Kapitalanteil an der Gesellschaft für Dritte (**„Treugeber"**) auf bis zu EUR 15.000.000,00 (**„Zielkapital"**) bzw. im Falle einer Erhöhung des Zielkapitals durch den geschäftsführenden Kommanditisten um bis zu weitere EUR 5.000.000,00 (**„Erhöhungsbetrag"**) auf ingesamt bis zu EUR 20.000.000,00 zu erhöhen und entsprechende Vereinbarungen mit Wirkung für alle Gesellschafter abzuschließen.

Die Erhöhung des Kommanditkapitals kann in mehreren Teilschritten erfolgen. Die Beitrittsphase der Gesellschaft endet am 31.12.2021 oder, sofern das Zielkapital der Gesellschaft zu einem früheren Zeitpunkt voll platziert sein sollte, zu diesem früheren Zeitpunkt. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, die Beitrittsphase ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung bei Erreichen des Zielkapitals vorzeitig zu beenden d.h. er ist nicht verpflichtet, den Erhöhungsbetrag ganz oder teilweise auszuschöpfen. Die Beitrittsphase kann vom geschäftsführenden Kommanditisten ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit Wirkung für alle Gesellschafter in einem oder mehreren Schritten bis längstens 30.06.2022 verlängert werden. Die Verlängerung der Beitrittsphase über den 30.06.2022 hinaus bedarf der Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Sollte bis zum 31.12.2021 oder im Falle der Verlängerung der Beitrittsphase über den 30.06.2022 hinaus das Zielkapital nicht erreicht sein, so kann der geschäftsführende Kommanditist die Erreichung des Unternehmenszwecks mit einem niedrigeren Kommanditkapital verfolgen.

(4) Eine Erhöhung des Kommanditkapitals über den Erhöhungsbetrag hinaus bedarf, wie auch eine Änderung des Gesellschaftsvertrags mit diesem Inhalt, eines Beschlusses der Gesellschafter. Wird eine Kapitalerhöhung mit der erforderlichen Mehrheit beschlossen, so ist dies nicht mit einer Nachschusspflicht des einzelnen Gesellschafters verbunden. Es besteht also keine Pflicht zur Teilnahme an einer Kapitalerhöhung.

§ 4 Beitritt, Einlagen

(1) Anteile oder mittelbare Beteiligungen an der Gesellschaft dürfen nur von solchen Anlegern erworben werden, die die Voraussetzungen der §§ 262 Absatz 2 in Verbindung mit 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB erfüllen. Das Beteiligungsangebot der Gesellschaft richtet sich grundsätzlich an einzelne, in Deutschland ansässige natürliche und juristische Personen. Mit Zustimmung der AIF-KVG können auch außerhalb von Deutschland ansässige Personen der Gesellschaft beitreten, sofern dies nicht zu rechtlichen, steuerrechtlichen oder administrativen Belastungen oder Risiken für die Gesellschaft führt.

Von der Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen sind Staatsbürger der Vereinigten Staaten von Amerika („USA") sowie US-Personen. Ebenfalls dürfen sich Anleger nicht auf Rechnung von Staatsbürgern der USA sowie US-Personen beteiligen.

US-Personen sind Personen, die

- Staatsangehörige der USA sind, oder
- in den USA oder ihren Hoheitsgebieten einen Wohnsitz bzw. Sitz haben, oder
- in den USA oder ihren Hoheitsgebieten steuerpflichtig sind, oder
- Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis für die USA (Green Card) sind, oder
- sonstige US-Personen im Sinne der Verordnung zur Umsetzung der Verpflichtungen aus dem Abkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika zur Förderung der Steuerehrlichkeit bei internationalen Sachverhalten und hinsichtlich der als Gesetz über die Steuerehrlichkeit bezüglich Auslandskonten bekannten US-amerikanischen Informations- und Meldebestimmungen (FATCA-USA-Umsetzungsverordnung) darstellen.

Weiter sind US-Personen auch juristische Personen und Personengesellschaften, die ihren Sitz in den USA oder ihren Hoheitsgebieten haben und/oder nach den Gesetzen der USA gegründet wurden. Gleiches gilt für juristische Personen und Personengesellschaften, bei denen Gesellschafter oder wirtschaftliche Eigentümer mit einer Mehrheit der Beteiligung eines der in diesem Absatz genannten Merkmale aufweisen.

Vorstehende Sätze 4 bis 8 gelten entsprechend in Bezug auf die folgenden Staaten: Kanada, Japan und Australien.

Alle Anlageinteressenten haben vor Annahme der Beitrittserklärung zu erklären, dass sie nicht unter die in den vorstehenden Sätzen 4 bis 9 genannten Kriterien fallen. Im Einzelfall können die Treuhandkommanditistin oder der geschäftsführende Kommanditist entsprechende Nachweise anfordern. Tritt ein solches Beteiligungsverbot während der Laufzeit der Gesellschaft in der Person eines Anlegers auf, hat er dies der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen.

(2) Der Beitritt eines Treugebers/Anlegers zur Gesellschaft erfolgt durch Abgabe einer Beitrittserklärung, die der Annahme durch die Treuhandkommanditistin bedarf. In der Beitrittserklärung ist insbesondere die gezeichnete Kommanditeinlage des Treugebers („Pflichteinlage") festgelegt. Die Treuhandkommanditistin nimmt die Beitrittsangebote von Treugebern an und erhöht ihre Pflichteinlage entsprechend mit Beitritt des Treugebers.

(3) Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag (**„Treuhandvertrag"**) wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin geschlossen. Der Treuhandvertrag ist fester Bestandteil des Gesellschaftsvertrags. Der Treugeber verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung. Die Treuhandkommanditistin oder der geschäftsführende

Kommanditist werden den Treugeber jedoch über die Annahme seiner Beitrittserklärung in Textform informieren.

Mit dem Zustandekommen des Treuhandvertrags wird die Treuhandkommanditistin beauftragt, nach Maßgabe der Beitrittserklärung, des Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags ihren Kapitalanteil in Höhe der gezeichneten Pflichteinlage (**„Beteiligungsbetrag"**) des Treugebers zu erhöhen. Ihre Pflichteinlage erhöht sie dabei im eigenen Namen für Rechnung des Treugebers um die von diesem übernommene mittelbare Pflichteinlage. Die entsprechend in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt jeweils 1 % des von dem jeweiligen Treugeber übernommenen mittelbaren Pflichteinlage.

Im Innenverhältnis ist der Treugeber so zu stellen, als ob er mit dem eingezahlten Kapitalanteil, den die Treuhandkommanditistin gemäß Beitrittserklärung und Treuhandvertrag anteilig für ihn hält, unmittelbar Kommanditist geworden wäre.

Die Treuhandkommanditistin hat den übernommenen Kapitalanteil uneigennützig zu verwalten und übt die Rechte und Pflichten des Treugebers nach Maßgabe des Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags sowie unter Berücksichtigung auch der gemeinschaftlichen Interessen aller Anleger und der aufsichtsrechtlichen Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) nach pflichtgemäßem Ermessen aus. Für Direktkommanditisten übernimmt sie die Verwaltung der Beteiligung nach Maßgabe dieses Vertrags und des Gesellschaftsvertrags.

Die Treuhandkommanditistin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Treuhandkommanditistin hat das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten. Demzufolge ist die treuhänderisch gehaltene Beteiligung wirtschaftlich nicht dem Vermögen der Treuhandkommanditistin, sondern dem Treugeber zuzurechnen.

(4) Die Mindestzeichnungssumme eines Anlegers an der Gesellschaft beträgt EUR 20.000,00. Höhere Pflichteinlagen müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme neu beitretender Gesellschafter beträgt EUR 100,00 pro EUR 10.000,00 Pflichteinlage, demnach 1 % der Pflichteinlage.

(5) Zusätzlich zur übernommenen Pflichteinlage haben die Anleger einen Ausgabeaufschlag (sogenanntes Agio) in Höhe von bis zu 5 % der gezeichneten Pflichteinlage zu leisten. Pflichteinlage und Ausgabeaufschlag bilden zusammen die **„Einlage"**.

(6) Der Treugeber ist berechtigt, jederzeit die für ihn gehaltene Kommanditbeteiligung auch im Außenverhältnis zu übernehmen und sich selbst mit der auf ihn entfallenden Haftsumme als (Direkt-Kommanditist) der Gesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen (**„unmittelbare Beteiligung"**). Der Treugeber trägt die Kosten der notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht.

Macht der Treugeber von diesem Recht Gebrauch, tritt die Treuhandkommanditistin nunmehr in fremdem Namen auf und nimmt die Rechte des bisherigen Treugebers insoweit als Verwalter wahr; der bisherige Treugeber wird damit Direktkommanditist im Sinne dieses Treuhandvertrags. Es gelten die Rechte und Pflichten dieses Treuhandvertrags in entsprechender Weise fort, soweit sich aus der unmittelbaren Beteiligung nicht zwingend etwas anderes ergibt. Die Treuhandkommanditistin ist generell bis auf schriftlichen Widerruf bevollmächtigt, auch das Stimmrecht des Direktkommanditisten bei Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft und anderen Beschlussfassungen auszuüben.

Will sich der Treugeber unmittelbar als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lassen, so ist er zuvor verpflichtet, dem geschäftsführenden Kommanditisten der Gesellschaft und der Treuhandkommanditistin – jeweils für sich allein – auf eigene Kosten eine umfassende, über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form zu erteilen. Diese Vollmacht hat eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu enthalten und hat zu allen Anmeldungen zu berechtigen, insbesondere zu

- Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten, auch des Vollmachtgebers;
- Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern;
- Änderung der Beteiligungsverhältnisse, des Kapitals und der Ergebnisverteilung der Gesellschaft;
- Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Gesellschaft;
- alle Umwandlungsvorgänge des UmwG und vergleichbare strukturverändernde Maßnahmen;
- Liquidation der Gesellschaft;
- Löschung der Gesellschaft.

Die vorgenannte Vollmacht ist dem geschäftsführenden Kommanditisten der Gesellschaft und der Treuhandkommanditistin unverzüglich auf erstes Anfordern vorzulegen.

Unter der aufschiebenden Bedingung des gegenüber der Treuhandkommanditistin zu erklärenden Antrags des Treugebers auf Umwandlung des Treuhandverhältnisses, der Erfüllung der in vorstehendem Absatz geregelten Pflichten und der Eintragung des Treugebers in das Handelsregis-

ter überträgt die Treuhandkommanditistin bereits hiermit einen der Beteiligung des Treugebers entsprechenden Kapitalanteil an den Treugeber, der mit Eintritt der vorgenannten Bedingungen unmittelbar Kommanditist wird. Der Treugeber nimmt diese Übertragung an.

(7) Die Gesellschafter und der Komplementär sind von allen gesetzlichen Wettbewerbsverboten, insbesondere von § 112 Absatz 1 HGB, befreit. Sie sind berechtigt, sich auch an anderen Unternehmen mit demselben oder einem vergleichbaren Unternehmensgegenstand zu beteiligen.

§ 5 Einzahlung der Einlagen, Ausschluss der Nachschusspflicht, Haftung der Gesellschafter

(1) Die Gesellschafter sind zur Barleistung ihrer Einlage gemäß der Beitrittserklärung verpflichtet. Der Gesellschafter ist berechtigt und verpflichtet, die gemäß der Beitrittserklärung gezeichnete innerhalb einer Zahlungsfrist von 14 Kalendertagen nach Zahlungsaufforderung durch den geschäftsführenden Kommanditisten mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber der Treuhandkommanditistin unmittelbar an die Gesellschaft auf das in der Beitrittserklärung angegebene, für die Gesellschaft eingerichtete Konto zu zahlen. Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltslose und spesenfreie Banküberweisungen.

(2) Ist die Einlage zum Fälligkeitstermin nicht oder nicht vollständig auf dem angegebenen Konto der Gesellschaft eingegangen, so ist die Gesellschaft berechtigt, von dem säumigen Gesellschafter Verzugszinsen in Höhe von 5 % (in Worten: fünf Prozent) p.a. auf den nicht eingezahlten Betrag 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 gemäß nachstehendem Absatz 5 zu erheben. Die Zinsen werden nach der Eurozinsmethode auf der Basis von 360 Tagen berechnet. Die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens bleibt hiervon unberührt.

(3) Der Anspruch der Gesellschaft auf Leistung der gezeichneten Einlage erlischt mit deren vollständiger Einzahlung. Über die Verpflichtung zur Leistung der in der Beitrittserklärung gezeichneten Einlage hinaus übernehmen die Gesellschafter keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten. Die Gesellschafter sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Gesellschafter ist ausgeschlossen.

(4) Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Ausschüttung bzw. Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters (Direktkommanditist oder Treugeber) erfolgen. Vor der Zustimmung ist der betroffene Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft als Direktkommanditist unmittelbar bzw. als Treugeber mittelbar aufgrund seiner Freistellungsverpflichtung gegenüber der Treuhandkommanditistin haftet, soweit die im Handelsregister eingetragene Haftsumme durch die Rückgewähr oder Ausschüttung bzw. Entnahme zurückbezahlt wird.

(5) Zahlt ein säumiger Gesellschafter auch auf weitere schriftliche Aufforderung der Gesellschaft nicht oder nicht vollständig, ist der geschäftsführende Kommanditist berechtigt, die gezeichnete Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag des säumigen Gesellschafters auf die Höhe der bereits geleisteten Zahlung herabzusetzen oder den säumigen Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen. Alle notwendig gewordenen Aufwendungen für den Ausschluss oder die Herabsetzung des Anteils können dem säumigen Gesellschafter in nachgewiesener Höhe auferlegt werden, jedoch nicht mehr als 1,5 % des Anteilwertes. Im Übrigen gilt § 149 Absatz 2 KAGB. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, von dem mit dem Treugeber geschlossenen Treuhandvertrag ganz oder teilweise zurückzutreten. Bei der Entscheidung über den Rücktritt hat sich die Treuhandkommanditistin – soweit zulässig und zumutbar – nach den Weisungen des geschäftsführenden Kommanditisten zu richten. Tritt die Treuhandkommanditistin ganz oder teilweise vom Treuhandvertrag zurück, so ist sie berechtigt, mit dem Teil ihres Kapitalanteils aus der Gesellschaft auszuscheiden, für den sie gegenüber dem jeweiligen Treugeber den Rücktritt erklärt hat. Die Herabsetzung des Kommanditanteils wird mit entsprechender Erklärung der Treuhandkommanditistin gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten wirksam.

§ 6 Gesellschafterkonten

(1) Für jeden Gesellschafter werden Kapitalkonten (Absatz 2) und ein gesondertes Verrechnungskonto (Absatz 5) geführt.

(2) Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:

a) Ein Teil der Pflichteinlage eines Gesellschafters wird in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme auf dem Kapitalkonto I gebucht.

b) Der über den Betrag der Haftsumme hinausgehende Anteil der bereits eingezahlten Pflichteinlage eines Gesellschafters wird auf dem Kapitalkonto II gebucht.

c) Gewinnunabhängige Entnahmen sowie sonstige Geschäftsvorfälle werden auf dem Kapitalkonto III gebucht.

d) Gewinne und Verluste werden auf dem Kapitalkonto IV gebucht (Gewinn- und Verlust-vortragskonto).

(3) Der Anteil eines Gesellschafters am Kommanditkapital der Gesellschaft setzt sich aus dem Kapitalkonto I und II zusammen. Dieser ist unveränderlich und maßgebend für die Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft, das Entnahmerecht, die Abfindung, das Auseinandersetzungsguthaben und für die Ergebnisverteilung. Maßgebend für das Stimmrecht des Gesellschafters ist das Kapitalkonto I.

(4) Die Salden auf den Kapitalkonten sind, soweit ein anderes nicht ausdrücklich geregelt ist, unverzinslich.

(5) Für den Leistungsverkehr und die sonstigen Ansprüche zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern wird ein gesondertes Verrechnungskonto geführt. Das Konto hat im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern Forderungs- und Verbindlichkeitscharakter.

§ 7 Geschäftsführung und Vertretung

(1) Die Vertretung der Gesellschaft erfolgt durch den Komplementär und durch den geschäftsführenden Kommanditisten, sofern und soweit aufgrund der Bestellung der AIF-KVG (§ 9) nicht speziellere Regelungen gelten. Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist sind zur Einzelvertretung berechtigt. Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist sowie deren Geschäftsführer sind für Rechtsgeschäfte der Gesellschaft von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

(2) Zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet ist allein der geschäftsführende Kommanditist, sofern und soweit aufgrund der Bestellung der AIF-KVG (§ 9) nicht speziellere Regelungen gelten. Der Komplementär ist, soweit gesetzlich zulässig, von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

(3) Der geschäftsführende Kommanditist hat bei der Ausübung seiner Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Gesellschafter und Integrität des Marktes und dabei unabhängig von der Verwahrstelle zu handeln. Er muss seine Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis und Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse des von ihm verwalteten Vermögens und der Integrität des Marktes ausüben und sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten bemühen und dafür sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter gelöst werden. Der geschäftsführende Kommanditist führt die Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns und stellt der Gesellschaft seine Geschäftserfahrungen und -verbindungen nach besten Kräften zur Verfügung. Der geschäftsführende Kommanditist ist darüber hinaus verpflichtet, die in § 15 festgelegten Zuständigkeiten der Gesellschafterversammlung sowie die von dieser gefassten Beschlüsse zu beachten. Er hat die Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und diesem Gesellschaftsvertrag zu führen. Handlungen, die nach Art und Umfang oder Risiko über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, bedürfen eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses. Im Übrigen unterliegen folgende Handlungen – vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen Zustimmung der Verwahrstelle – dem gewöhnlichen Geschäftsbetrieb und bedürfen nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung:

a) Der Erwerb und die Veräußerung von Immobilien, begrenzt bis zu einem Kaufpreis von jeweils höchstens EUR 30.000.000,00 ohne Berücksichtigung von Anschaffungsnebenkosten je Objekt und entsprechend den Anlagebedingungen in ihrer aktuellen Fassung;

b) Aufnahme von Fremdmitteln zur Zwischenfinanzierung von Investitionen der Gesellschaft oder von Zielgesellschaften sowie die Bestellung hierfür üblicher Sicherheiten zur Überbrückung der Investitionen bis zur Einzahlung der abgerufenen Pflichteinlagen, begrenzt auf einen Betrag bis höchstens jeweils EUR 30.000.000,00 je Objekt und entsprechend den Anlagebedingungen in ihrer aktuellen Fassung;

c) Der Erwerb und die Veräußerung von mindestens 75 % von mittelbar und unmittelbar gehaltenen Anteilen an inländischen Zielgesellschaften, deren Gesellschaftszweck der Erwerb, das Halten und Verwalten, das Bebauen und die Verwertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ist, sowie die Gründung solcher Zielgesellschaften, begrenzt auf Anteilskaufpreise bzw. die Übernahmen von Einlagen im Betrag von EUR 30.000.000,00 im Einzelfall und entsprechend den Anlagebedingungen in ihrer aktuellen Fassung;

d) Abschluss, Änderung, Kündigung und Aufhebung von Geschäftsbesorgungs- und Dienstleistungsverträgen mit Dritten für die Gesellschaft (wie z.B. den Vertrag über eine Platzierungsgarantie) und Zielgesellschaften;

e) Eröffnung und Auflösung von Konten der Gesellschaft und von Zielgesellschaften und die Abwicklung des Zahlungsverkehrs;

f) Buchführung für die Gesellschaft und für Zielgesellschaften sowie die Aufstellung des Jahresabschlusses;

g) Einleiten, Führen und Beilegen von gerichtlichen und außergerichtlichen Rechtsstreitigkeiten der Gesellschaft und von Zielgesellschaften;

h) Anpassung bestehender Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsverträge der Gesellschaft und von Zielgesellschaften an die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen;

i) Für die bestellte AIF-KVG (§ 9): alle Maßnahmen und Handlungen, die zur Erfüllung ihrer Pflichten nach dem KAGB erforderlich sind.

(4) Der geschäftsführende Kommanditist ist jederzeit berechtigt, soweit gesetzlich zulässig, Geschäfte der Gesellschaft durch im Namen der Gesellschaft zu beauftragende Dritte besorgen zu lassen. Entsprechende Verträge dürfen mit verbundenen Unternehmen der Gesellschaft geschlossen werden.

§ 8 Vergütung des Komplementärs, der Geschäftsführung und der Treuhandkommanditistin, Haftung

(1) Der Komplementär der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,200 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

Die Vergütung ist, beginnend ab dem Monat der Vertriebsfreigabe durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, zum jeweiligen Monatsanfang in Höhe von 1/12 des Jahresbetrages zur Zahlung fällig. Scheidet der Komplementär aus der Gesellschaft aus oder tritt er unterjährig ein, so erhält er die Vergütung zeitanteilig für jeden vollen Monat Zugehörigkeit zur Gesellschaft.

(2) Der geschäftsführende Kommanditist erhält für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,050 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen. Gesonderte Regelungen in etwaigen von der Gesellschaft oder von der AIF-KVG für die Gesellschaft abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträgen zur Wahrnehmung von Geschäftsführungsaufgaben durch Dritte bleiben hiervon unberührt.

(3) Die Treuhandkommanditistin erhält für die Leistungen, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt (bspw. die Verwaltung der Kapitalkonten von Treugebern und Direktkommanditisten), eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,122 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

(4) Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist sowie deren jeweilige Organe unterliegen keinem Wettbewerbsverbot (§ 112 HGB).

(5) Soweit der Komplementär schuldhaft eine wesentliche Vertragspflicht verletzt, haftet er jeweils nach den gesetzlichen Vorschriften. Dasselbe gilt für seine Haftung für Schäden, die aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit des Gesellschafters (physische Schäden) entstehen.

(6) Die Gesellschaft stellt den Komplementär von jeglicher Haftung gegenüber gesellschaftsfremden Dritten für Verluste, Kosten, Schadensersatzleistungen und Anwaltshonorare frei, die durch seine Tätigkeit für die Gesellschaft entsteht, soweit der Komplementär nicht wegen seines die Dritthaftung auslösenden Verhaltens gemäß dem vorhergehenden Absatz auch gegenüber der Gesellschaft haftet oder soweit die Dritthaftung nicht auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Fehlverhalten beruht.

(7) Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Sollten einzelne der dargestellten Leistungen von der Umsatzsteuer befreit sein oder werden, so bleiben die von der Gesellschaft zu zahlenden Beträge unberührt.

§ 9 AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (AIF-KVG)

(1) Die Gesellschaft bestellt hiermit die d.i.i. Investment GmbH als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 154 Absatz 1 KAGB (nachstehend „die AIF-KVG" genannt) und beauftragt diese mit der kollektiven Vermögensverwaltung gemäß § 1 Absatz 19 Nummer 24 KAGB für die Gesellschaft. Daneben wird die AIF-KVG für die Gesellschaft andere Aufgaben nach dem KAGB und i. S. v. Anhang 1 Nummer 2 der Richtlinie 2011/61 EU übernehmen. Die Einzelheiten hierzu werden in einem separaten Verwaltungsvertrag mit der AIF-KVG geregelt.

(2) Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist werden ermächtigt, die ihnen nach diesem Vertrag obliegenden Befugnisse und Kompetenzen, soweit gesetzlich zulässig, auf die AIF-KVG zu übertragen. Sie sind berechtigt, der AIF-KVG alle zur Ausübung dieser Funktion erforderlichen Vollmachten zu erteilen. Der geschäftsführende Kommanditist behält die organschaftliche Geschäftsführungsbefugnis, die gegenüber der AIF-KVG überwiegend auf die Kontrolle der Einhaltung der Anlagebedingungen begrenzt ist. Der geschäftsführende Kommanditist hat die zukünftigen Weisungen der AIF-KVG zu befolgen, um alle nach dem KAGB erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Die AIF-KVG ist verpflichtet,

sämtliche aufsichtsrechtlichen Anforderungen, die an diese gestellt werden, zu erfüllen.

(3) Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich die Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf die AIF-KVG. Sie stimmen der Weitergabe aller erforderlichen personenbezogenen und sonstigen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter an die mit der Verwaltung des Kommanditanlagevermögens und mit der Anlegerverwaltung beauftragte AIF-KVG zu.

(4) Die auf die AIF-KVG übertragenen Befugnisse und Kompetenzen sind von dieser entsprechend den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages wahrzunehmen. Die Geschäftsführungsbefugnis der AIF-KVG umfasst insbesondere die Vornahme aller zum laufenden Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehörenden Geschäfte und Rechtshandlungen, die Überwachung der Einhaltung der von der Gesellschaft abgeschlossenen oder abzuschließenden Verträge sowie die Änderung oder die Aufhebung der Verträge.

(5) Die AIF-KVG bedarf zur Durchführung aller Maßnahmen und Rechtshandlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, der Zustimmung der Gesellschafterversammlung.

(6) In Not- und Eilfällen hat die AIF-KVG das Recht und die Pflicht, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte und/oder Rechtshandlungen, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, auch ohne einen zustimmenden Gesellschafterbeschluss vorzunehmen. Hat die AIF-KVG hiervon Gebrauch gemacht, so haben sie die Gesellschafter unverzüglich schriftlich zu unterrichten.

(7) Die AIF-KVG ist im Rahmen der Bestellung nach Absatz 1 ermächtigt, für die Gesellschaft eine Verwahrstelle nach Maßgabe der Bestimmungen des KAGB zu beauftragen. Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung der gesetzlich vorgesehenen Befugnisse und Kompetenzen auf die Verwahrstelle sowie zur Weitergabe aller erforderlichen personenbezogenen und sonstigen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter an die Verwahrstelle.

(8) Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist haben bezüglich der Anlage- und Verwaltungstätigkeiten gegenüber der AIF-KVG weder Weisungsbefugnisse noch Mitspracherechte.

§ 10 Beirat

(1) Die Gesellschafter können einen Beirat wählen und sich hierfür selbst zur Wahl durch die Gesellschafterversammlung vorschlagen. Der Beirat ist kein Organ der Gesellschaft. Der Beirat besteht aus drei Mitgliedern. Zwei Mitglieder werden durch die Gesellschafterversammlung gewählt, ein weiteres Mitglied wird durch den Komplementär bestimmt.

(2) Die Mitglieder des Beirates werden für die Zeit von drei Jahren bestimmt. Nach Ablauf dieser Zeit bleibt ein Beiratsmitglied solange im Amt, bis ein Nachfolger gewählt ist. Eine Wiederwahl ist zulässig.

(3) Der Beirat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit. Die Beschlüsse des Beirates haben für die Geschäftsführung der Gesellschaft Empfehlungscharakter. Der Beirat ist nicht berechtigt, dem geschäftsführenden Kommanditisten Weisungen zu erteilen. Er ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei seiner Mitglieder anwesend sind. Er wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und kann sich eine Geschäftsordnung geben.

(4) Aufgabe des Beirates ist die Beratung der Geschäftsführung und der von dieser oder von der AIF-KVG im Namen der Gesellschaft beauftragten Geschäftsbesorger. Der Beirat kann zur Wahrnehmung seiner Aufgaben Auskunft über einzelne Angelegenheiten der Geschäftsführung und des Geschäftsbesorgers verlangen und eines seiner Mitglieder oder einen sachverständigen Dritten auf Kosten der Gesellschaft beauftragen, die Geschäftsbücher der Gesellschaft einzusehen und einen Bericht hierüber zu erstatten. Der Beirat ist gegenüber der Gesellschafterversammlung berichtspflichtig.

(5) Die Beiratsmitglieder können an den Gesellschafterversammlungen teilnehmen. Die Geschäftsführung oder ein von ihr bestellter Vertreter können an der Beiratsversammlung teilnehmen.

(6) Die Mitglieder des Beirates sind außerhalb der Gesellschaft zur Verschwiegenheit über ihre Tätigkeit verpflichtet.

(7) Die Mitglieder des Beirats haften – mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit – nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Schadensersatzansprüche gegen den Beirat verjähren drei Jahre nach Kenntniserlangung des die Ersatzpflicht begründenden Sachverhaltes, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen.

§ 11 Kontrollrechte und Informationspflichten

(1) Den Gesellschaftern stehen die gesetzlichen Kontroll- und Informationsrechte nach § 166 HGB zu. Sie haben insbesondere das Recht, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft einzusehen oder auf eigene Kosten durch einen Angehörigen der rechtsberatenden, steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden

Berufe einsehen zu lassen, um die Richtigkeit des Jahresberichts zu überprüfen. Die Herausgabe, Mitnahme oder die Erstellung von Kopien, Aufzeichnungen oder Abschriften von einzelnen Vorgängen und Unterlagen ist von diesem Einsichtsrecht nicht umfasst. Eine Einsicht der Bücher und Papiere ist vorab mit der Gesellschaft abzustimmen und darf den ordentlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft nicht beeinträchtigen.

(2) Der Gesellschafter ist gegenüber zur Verschwiegenheit über die von ihm erlangten Informationen der Gesellschaft gegenüber gesellschaftsfremden Dritten verpflichtet.

(3) Die Geschäftsführung hat jährlich den Gesellschaftern über den Geschäftsverlauf durch Vorlage des von der AIF-KVG erstellten Jahresberichts gemäß §§ 158, 135 KAGB zu berichten.

§ 12 Gesellschafterversammlung, Umlaufverfahren

(1) Die ordentliche Gesellschafterversammlung für ein Geschäftsjahr findet spätestens bis zum 30.06. des Folgejahres statt. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet zum ersten Mal in 2020 statt. Sie findet als Präsenzveranstaltung oder im schriftlichen Verfahren („Umlaufverfahren") statt.

(2) Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung findet nach pflichtgemäßem Ermessen der Geschäftsführung, auf Antrag von Gesellschaftern, die zusammen über mindestens 10 % des Gesellschaftskapitals verfügen, oder auf Antrag des Beirates statt. Der Antrag hat die Punkte, über die Beschluss gefasst werden soll, unter Angabe einer Begründung zu enthalten und ist schriftlich an die Geschäftsführung zu richten. Wird das schriftliche Umlaufverfahren eingeleitet, so können die Anleger der Durchführung des schriftlichen Umlaufverfahrens widersprechen, Absatz 7 Satz 2 und Satz 3 gilt entsprechend.

(3) Ladungen zur Gesellschafterversammlung erfolgen durch die Geschäftsführung in Textform an die der Gesellschaft zuletzt benannte Anschrift des jeweiligen Gesellschafters. Im Falle des Umlaufverfahrens werden Gesellschafterversammlungen mit einfachem Brief durchgeführt. Die Frist zur Einberufung der Gesellschafterversammlung bzw. zur Durchführung des Umlaufverfahrens beträgt drei Wochen. In eilbedürftigen Fällen kann die Frist auf zehn Tage verkürzt werden. Maßgeblich für die Fristberechnung ist jeweils der Poststempel bzw. das Datum der Sendebestätigung. In der Einberufung sind der Zeitpunkt, der Ort und die Tagesordnung der Gesellschafterversammlung sowie die Beschlussgegenstände vollständig anzugeben. Im Schreiben für das Umlaufverfahren sind der Rückadressat, die Durchführungsfrist für die Beschlussfassung und die einzelnen Beschlusspunkte sowie etwaige Erläuterungen der Geschäftsführung anzugeben. Für die Einhaltung der Frist im Umlaufverfahren ist der Eingang der schriftlichen Stimmabgabe bei der Gesellschaft entscheidend.

(4) Gesellschafterversammlungen finden grundsätzlich am Sitz der Gesellschaft statt, sofern die Gesellschafter nicht mit einfacher Mehrheit etwas anderes beschließen. Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung übernimmt die Geschäftsführung.

(5) Jeder Gesellschafter kann sich in einer Präsenzversammlung durch andere Mitgesellschafter, durch den geschäftsführenden Kommanditisten oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes mit Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten durch einen gesellschaftsfremden Dritten vertreten lassen. Die Treuhandkommanditistin kann sich im Übrigen durch ihre Treugeber bezüglich der von ihr für diese gehaltenen Anteile vertreten lassen. Der Bevollmächtigte hat eine auf ihn lautende Originalvollmacht vorzuweisen. Die Vertretung ist gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten, erforderlichenfalls unter Angabe der Gründe, bis spätestens 18:00 Uhr des Vortags der Gesellschafterversammlung schriftlich anzuzeigen.

(6) Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst. Die Kosten der Gesellschafterversammlung mit Ausnahme der persönlichen Kosten der Gesellschafter trägt die Gesellschaft.

(7) Hat die Geschäftsführung das schriftliche Verfahren eingeleitet, so sind die Gesellschafter berechtigt, binnen zehn (10) Tagen nach Absendung der Aufforderung zur Teilnahme am Abstimmungsverfahren Widerspruch gegen die Abstimmung im schriftlichen Verfahren einzulegen. Erklären Gesellschafter, deren Pflichteinlagen zusammen mindestens 20 % des Kommanditkapitals entspricht, ihren Widerspruch, ist die Geschäftsführung verpflichtet, unverzüglich eine Präsenzversammlung einzuberufen. Der Widerspruch bedarf der Schriftform und ist an die Gesellschaft zu richten. Zur Einhaltung der Frist von zehn (10) Tagen ist der Zugang bei der Gesellschaft maßgebend.

(8) Der geschäftsführende Kommanditist hat der Präsenzversammlung über das abgelaufene und das laufende Geschäftsjahr entsprechend den Vorgaben des § 158 KAGB Bericht zu erstatten. Der Bericht hat den Geschäftsgang, die Lage der Gesellschaft, die beabsichtigte Geschäftspolitik und weitere grundsätzliche Fragen zu erfassen. Führt die Gesellschaft keine Präsenzversammlung durch, hat die Berichterstattung schriftlich zu erfolgen.

§ 13 Beschlussfassung

(1) Die Gesellschafterversammlung entscheidet durch Gesellschafterbeschluss. Eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig, sofern der geschäftsführende Kommanditist und die Treuhandkommanditistin jeweils anwesend oder vertreten sind.

(2) Ist die Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig, ist von der Geschäftsführung unverzüglich eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung einzuberufen oder im Umlaufverfahren durchzuführen, die ungeachtet der Zahl der anwesenden, vertretenen oder teilnehmenden Stimmen beschlussfähig ist, wenn hierauf in der Einberufung bzw. im Schreiben für das Umlaufverfahren hingewiesen wurde.

(3) Gesellschafterbeschlüsse bedürfen der einfachen Mehrheit der in einer Präsenzversammlung anwesenden bzw. vertretenen oder am Umlaufverfahren teilnehmenden Stimmen, sofern nicht in diesem Gesellschaftsvertrag oder durch Gesetz ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.

(4) Das Stimmrecht bemisst sich nach der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme eines Gesellschafters. Auf je EUR 1,00 entfällt eine Stimme. Der Komplementär verfügt über keine Stimme. Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter vertritt, kann für die von ihm vertretenen Gesellschafter voneinander abweichende Stimmen abgeben. Im Übrigen kann ein Gesellschafter für seinen Kapitalanteil das Stimmrecht nur einheitlich ausüben. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, von ihrem Stimmrecht unter Berücksichtigung der ihr aufgrund der jeweiligen Treuhandverträge von den Treugebern erteilten Weisungen unterschiedlich Gebrauch zu machen. Soweit der Treuhandkommanditistin keine Weisungen vorliegen, enthält sie sich der Stimme.

(5) 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 § 21 Absatz 4 vorliegt. In diesem Fall gilt das Stimmrechtsverbot auch für gesetzliche bzw. rechtsgeschäftlich bevollmächtige Vertreter und/oder Treuhänder des Gesellschafters.

(6) Gesellschafterbeschlüsse können nur binnen einer Ausschlussfrist von vier Wochen plus zwei Tagen ab Absendung des Protokolls durch Klage gegen die Gesellschaft angefochten werden. Maßgeblich für die Einhaltung der Anfechtungsfrist ist der Zeitpunkt der Klageerhebung bei Gericht. Nach Ablauf der Anfechtungsfrist gilt ein etwaiger Mangel des Gesellschafterbeschlusses als geheilt.

§ 14 Protokoll über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung

(1) Über die Ergebnisse der Gesellschafterversammlung ist ein schriftliches Protokoll anzufertigen. Dieses ist von der Versammlungsleitung zu unterzeichnen und allen Gesellschaftern und dem Beirat, sofern ein solcher gewählt ist, in Kopie zu übersenden.

(2) Das Protokoll hat den Beschlussgegenstand und das Abstimmungsergebnis einschließlich etwaiger Enthaltungen zu enthalten, im Falle der Präsenzversammlung zusätzlich den Ort und den Tag der Versammlung, die Teilnehmer und die Gegenstände der Tagesordnung.

(3) Der Inhalt des Protokolls gilt als richtig, sofern die Richtigkeit nicht binnen einer Frist von zwei Wochen ab Zugang des Protokolls beim Gesellschafter gegenüber der Geschäftsführung schriftlich unter Angabe von Gründen gerügt wird. Das Protokoll gilt bei Übermittlung durch die Post am dritten Tag nach Aufgabe zur Post, bei elektronischer Übermittlung mit Absendung der Niederschrift als zugegangen.

§ 15 Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung

(1) Die Gesellschafterversammlung ist für folgende Beschlussfassungen zuständig:

a) Feststellung und Genehmigung des Jahresabschlusses;

b) Entlastung des Komplementärs, des geschäftsführenden Kommanditisten und der AIF-KVG;

c) Wahl des Abschlussprüfers;

d) Aufnahme eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten nach § 23 Absatz 3 im Fall des Ausscheidens des geschäftsführenden Kommanditisten aus der Gesellschaft;

e) Verlängerung der Beitrittsphase über den 30.06.2022 hinaus oder Erhöhung des Gesellschaftskapitals über den Erhöhungsbetrag;

f) Wahl, Entlastung der Beiratsmitglieder und die Abberufung von gewählten Beiratsmitgliedern;

g) Verlängerung der Dauer der Gesellschaft gemäß § 21 Absatz 1;

h) Aufnahme von Fremdmitteln zur Finanzierung von eventuellen Ausschüttungen zugunsten der Treugeber, soweit dies im Einklang mit den aktuellen Anlagebedingungen steht;

i) Entnahmen gemäß § 18.

j) Ausschluss von Gesellschaftern, wobei § 5 Absatz 5 unberührt bleibt;

k) Auflösung der Gesellschaft;

l) Kündigung des Verwaltungsvertrags mit der AIF-KVG aus wichtigem Grund nach § 314 BGB sowie des Verwahrstellenvertrages;

m) Änderungen des Gesellschaftsvertrages;

n) Umwandlung, Verschmelzung und Spaltung der Gesellschaft im Sinne des Umwandlungsgesetzes.

o) wesentliche Änderungen oder Neufassung der Anlagebedingungen;

p) Verlängerung der Dauer der Investitionsphase gemäß § 2 Nummer 5 Satz 2 der Anlagebedingungen;

(2) Beschlüsse nach Absatz 1 lit. a), b), c), d), e), f), g), h) und i) bedürfen der einfachen der in einer Präsenzversammlung anwesenden bzw. vertretenen oder am Umlaufverfahren teilnehmenden Stimmen. Beschlüsse nach Absatz 1 lit. j) k), l), m) und n) bedürfen einer Mehrheit von 75 % der in einer Präsenzversammlung anwesenden bzw. vertretenen oder am Umlaufverfahren teilnehmenden Stimmen. Maßgeblich für die Feststellung des gesamten stimmberechtigten Kapitals ist der Tag, an dem die Einladung zur Gesellschafterversammlung an die Gesellschafter versandt wird.

(3) Beschlüsse über die Änderung der Anlagebedingungen i. S. d. Absatz 1 lit. o) und p), die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, ist nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern, die 2/3 des Kommanditkapitals auf sich vereinigen, möglich.

§ 16 Geschäftsjahr, Jahresbericht

(1) Das Geschäftsjahr endet zum 31.12. eines jeden Kalenderjahres. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

(2) Die AIF-KVG wird verpflichtet, für die Gesellschaft eine den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung entsprechende Buchführung zu unterhalten. Die Gesellschaft hat innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresbericht unter Beachtung der geltenden steuer- und handelsrechtlichen Vorschriften sowie der Vorschriften des KAGB aufzustellen. Die für Buchführung, Bilanzierung und Jahresbericht anfallenden Kosten trägt die Gesellschaft.

(3) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind von einem Abschlussprüfer gemäß § 159 KAGB zu prüfen und zu testieren. Der geprüfte Jahresabschluss und der geprüfte Lagebericht sind der Gesellschafterversammlung zum Zwecke der Feststellung des Jahresabschlusses vorzulegen. Bis zur Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafterversammlung ist der Jahresbericht in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zur Einsichtnahme durch die Gesellschafter bereitzuhalten. Der Jahresbericht ist dem Beirat, sofern ein solcher gewählt ist, zur Erörterung vorzulegen.

(4) Den Gesellschaftern ist zusammen mit der Einberufung der Gesellschafterversammlung, in der der Jahresabschluss festgestellt werden soll, mitzuteilen, an welchen Stellen der Jahresbericht gemäß KAGB zur Verfügung steht.

(5) Änderungen, die die Finanzverwaltung an den Positionen der Jahresabschlüsse im Rahmen steuerlicher Betriebsprüfungen vornimmt, gelten auch im Verhältnis der Gesellschafter untereinander.

§ 17 Beteiligung am Ergebnis

(1) Der Komplementär ist am Gewinn und Verlust der Gesellschaft nicht beteiligt. Die Vergütungsansprüche des Komplementärs, des geschäftsführenden Kommanditisten und der Treuhandkommanditistin werden im Verhältnis der Gesellschafter zueinander als Aufwand der Gesellschaft behandelt.

(2) Die Beteiligung eines Gesellschafters am Ergebnis der Gesellschaft bestimmt sich nach dem Verhältnis seines eingezahlten Kapitalanteils (Kapitalkonten I und II gemäß § 6 Absatz 2 lit. a) und b)) zur Summe aller eingezahlten Kapitalanteile am jeweiligen Bilanzstichtag, soweit nachfolgend nichts Abweichendes bestimmt ist.

(3) Das Ergebnis der Geschäftsjahre 2020 und 2021 wird jeweils unabhängig vom Zeitpunkt des Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Kapitaleinlage im Verhältnis seines eingezahlten Kapitalanteils (Kapitalkonten I und II gemäß § 6 Absatz 2 lit. a) und b)) zur Summe aller eingezahlten Kapitalanteile am jeweiligen Bilanzstichtag verteilt. Die Verteilung erfolgt dabei in der Weise, dass das Ergebnis der Gesellschaft vom Zeitpunkt des unwiderruflichen Beitritts eines Anlegers oder der Erhöhung der Einlage zunächst dem beitretenden Anleger bis zu der Höhe allein zugewiesen wird, in der vorher beigetretene Anleger entsprechend ihres eingezahlten Kapitalanteils am Ergebnis beteiligt waren. Durch diese Sonderregelungen soll sichergestellt werden, dass alle Anleger entsprechend ihrer Beteiligung am verbleibenden Ergebnis der Beitrittsphase gleichmäßig teilnehmen. Soweit die Sonderregelung zum Abschluss des Geschäftsjahres, an dem die Beitrittsphase endete bzw. nach einer etwaigen Verschiebung des Schließungstermins zum Ende des Geschäftsjahres 2021 nicht zur Gleichstellung der Beteiligungen am Ergebnis entsprechend den Verhältnissen

der eingezahlten Kapitalanteile führt, gilt diese Sonderregelung für die weiteren Geschäftsjahre entsprechend. Verluste werden den Kommanditisten auch im Fall eines negativen Kapitalkontos zugerechnet. Das nach Abzug dieser Vorabverteilung verbleibende Ergebnis wird auf alle Anleger im Verhältnis ihrer eingezahlten Kapitalanteile (Kapitalkonten I und II gemäß § 6 Absatz 2 lit. a) und b)) zur Summe aller eingezahlten Kapitalanteile am jeweiligen Bilanzstichtag verteilt.

(4) Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitalanteile übersteigen; eine Ausgleichspflicht ergibt sich hierdurch nicht.

(5) Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die Gesellschafter zum Nachweis von Sonderwerbungskosten gesondert aufzufordern. Sonderwerbungskosten müssen bis spätestens 31.03. des Folgejahrs der Gesellschaft unter Vorlage von Belegen schriftlich mitgeteilt werden, anderenfalls können zusätzliche Kosten für den jeweiligen Gesellschafter berechnet werden. Dies gilt entsprechend für Sonderbetriebsausgaben und -vermögen.

(6) Sollten gemäß den steuerlichen Vorschriften bei Gesellschaftern Ergebnisse als steuerlich beachtliche Sondereinnahmen oder Sonderwerbungskosten entstehen, so sind diese Ergebnisse für steuerliche Zwecke ausschließlich diesen zuzuweisen. Sofern hieraus für die Gesellschaft Mehrbelastungen resultieren, sind diese von dem verursachenden Gesellschafter zu tragen.

§ 18 Entnahmen

(1) Die Gesellschafter entscheiden über die Verwendung von Liquiditätsüberschüssen (Entnahmen), soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung der Gesellschaft benötigt werden. Die Geschäftsführung unterbreitet den Gesellschaftern einen Vorschlag über die Höhe der für das vorangegangene Geschäftsjahr zu beschließenden Entnahmen, falls die AIF-KVG über die Verwendung von Entnahmen und deren Höhe entschieden hat.

(2) Jeder Gesellschafter nimmt im Verhältnis seines eingezahlten Kapitalanteils (Kapitalkonto I und II gemäß § 6 Absatz 2 lit. a) und b)) zur Summe aller und eingezahlten Kapitalanteile an den Entnahmen teil, sofern nicht in Absatz 4 etwas anderes bestimmt ist.

(3) Die Geschäftsführung ist berechtigt, Entnahmen für das jeweils laufende Geschäftsjahr auch vor einem Beschluss der Gesellschafter unterjährig zu veranlassen, soweit dadurch der Wert des Gesellschaftsanteils des Gesellschafters nicht unter den auf dem Kapitalkonto I gemäß § 6 Absatz 2 lit. a) gebuchten Betrag (Haftsumme) herabgemindert wird oder soweit Zustimmungen iSv § 5 Abs. 4 vorliegen. Dies gilt auch dann, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist. Auszahlungen sind jedoch unzulässig, soweit hierdurch beim Komplementär das zur Erhaltung des Stammkapitals erforderliche Vermögen vermindert würde (§ 30 GmbHG).

(4) Soweit auf die an die Gesellschaft geleisteten Zahlungen Kapitalertragsteuer oder eine andere vergleichbare Quellensteuer zu zahlen oder eine solche bereits abgezogen worden ist oder die Gesellschaft aufgrund einer Verfügung oder Vereinbarung mit den Steuerbehörden Steuern abzuführen hat und diese Steuern nur bestimmte Gesellschafter betreffen, ist der dafür erforderliche Betrag von den auf diese Gesellschafter entfallenden Ausschüttungen von der Gesellschaft einzubehalten oder der Gesellschaft zu erstatten.

(5) § 5 Abs. 4 ist bei allen Auszahlungen zu beachten.

§ 19 Verfügung über Kommanditanteile

(1) Jeder Gesellschafter kann seinen Kommanditanteil durch Rechtsgeschäft unter Lebenden übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Eine Übertragung ist nur an Personen möglich, die die Voraussetzungen des § 4 Absatz 1 dieses Vertrages erfüllen. Die Verfügung ist dem geschäftsführenden Kommanditisten vorab schriftlich anzuzeigen und bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten, der seine Zustimmung nur aus wichtigem Grunde verweigern darf. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

a) der neue Gesellschafter eine Person i. S. v. § 4 Absatz 1 dieses Vertrages ist oder die vom geschäftsführenden Kommanditisten angeforderten Nachweise nach § 4 Absatz 1 nicht oder nicht rechtszeitig erbracht werden, oder

b) der Gesellschaft fällige Ansprüche gegen den verfügungswilligen Gesellschafter zustehen, oder

c) der Gesellschaft und deren Gesellschaftern durch eine Übertragung erhebliche steuerliche Nachteile entstehen würden.

(2) Die Verfügung über einen Kommanditanteil kann jeweils nur mit einer Frist von drei Monaten mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahrs erfolgen. Die Verfügung über Teile von Kommanditanteilen ist ausgeschlossen, soweit hierdurch neue Kommanditanteile entstehen, die kleiner als EUR 20.000,00 sind und 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. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, über einen Teil ih-

rer Beteiligung zu verfügen, soweit sie auf Weisung eines Treugebers handelt und über dessen gesamte, durch sie gehaltene Beteiligung verfügt. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, vor der Übertragung dem geschäftsführenden Kommanditisten gegenüber nachzuweisen, dass die Übertragung in Übereinstimmung mit dem Treuhandvertrag erfolgen wird.

(3) Beim Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten im Rahmen einer Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge werden alle Konten gemäß § 6 unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich.

(4) 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.

(5) Gegenüber der Gesellschaft gilt der bisherige Gesellschafter solange als Gesellschafter, bis der Gesellschaft die Übertragung des betroffenen Kommanditanteils angezeigt worden 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.

(6) 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.

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

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

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

§ 20 Tod eines Gesellschafters

(1) Im Falle des Todes eines Gesellschafters geht sein Kommanditanteil auf seine Erben oder Vermächtnisnehmer über, soweit bei diesen kein Ausschlussgrund nach § 22 vorliegt.

(2) Die Erben eines Gesellschafters müssen sich durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift des Erbscheines/Europäischen Nachlasszeugnisses/Testamentsvollstreckerzeugnisses oder einer letztwilligen Verfügung nebst Eröffnungsprotokoll legitimieren; Vermächtnisnehmer durch Vorlage einer beglaubigten Abschrift der letztwilligen Verfügung nebst Niederschrift über die Eröffnung der Verfügung durch das Nachlassgericht und die Zustimmung des Erben. Werden der Gesellschaft ausländische Urkunden zum Nachweis des Erbrechts oder der Verfügungsbefugnis vorgelegt, so ist die Gesellschaft berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf die ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten über die Rechtswirkungen der vorgelegten Urkunden einzuholen.

(3) Hat ein Gesellschafter mehrere nachfolgeberechtigte Anleger zu Erben oder Vermächtnisnehmern seines Kommanditanteils bestimmt, so üben diese ihre Rechte durch einen gemeinsamen, schriftlich bevollmächtigten Vertreter aus ihrer Mitte aus, der insbesondere auch zur Entgegennahme von Entnahmen/Zahlungen und Erklärungen zu ermächtigen ist.

(4) Solange die Legitimation eines Erben oder Vermächtnisnehmers nicht erfolgt und ggf. ein nach Absatz 3 erforderlicher gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist, ruhen die Rechte aus diesem Vertrag. Bis zum Zugang einer schriftlichen Vollmachtserklärung eines gemeinsamen Vertreters bzw. Testamentsvollstreckerzeugnisses kann die Gesellschaft mit Wirkung gegenüber allen Rechtsnachfolgern an einen Rechtsnachfolger ihrer Wahl Zustellungen vornehmen.

(5) Die Realteilung eines Kommanditanteils im Wege der Nachlassauseinandersetzung eines Gesellschafters ist ausgeschlossen, wenn dadurch Kommanditanteile unter dem Betrag von EUR 20.000,00 entstehen sowie die entstehenden Beteiligungen nicht durch 1.000 ohne Rest teilbar sind oder wenn der übernehmende Gesellschaf-

ter von der Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 ausgeschlossen ist.

(6) Testamentsvollstreckung an Gesellschaftsanteilen von Gesellschaftern ist zulässig, wenn auch der Testamentsvollstrecker die Voraussetzungen der § 262 Absatz 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nummer 33 Buchstabe a) Doppelbuchstabe bb) bis ee) KAGB erfüllt.

(7) Im Falle des Todes eines Gesellschafters tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer, auf welche der Kommanditanteil übergeht, alle durch den Erbfall der Gesellschaft entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben. Die Gesellschaft kann hierfür Freistellung und die Stellung einer angemessenen Sicherheit verlangen. Rechtsgeschäftliche Verfügungen über einen Kommanditanteil im Zuge der Erbauseinandersetzung sind nur nach Maßgabe des § 19 zulässig. Es ist Aufgabe der Erben, die steuerlichen Mitteilungspflichten zu erfüllen.

(8) Die oben genannten Bedingungen gelten auch beim Tod eines Treugebers.

§ 21 Dauer der Gesellschaft, Kündigung

(1) Die Gesellschaft dauert bis zum 31.12.2031. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 50 % der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu zwei Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

a) wenn der bei einer Liquidation der Gesellschaft zu erzielende Erlös für die Anlageobjekte unter Zugrundelegung einer Prognose der Wertentwicklung unattraktiv erscheint oder

b) wenn während der Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft eine bessere als die bereits im Verkaufsprospekt angenommenen durchschnittliche Prognose der Wertentwicklung zu erwarten ist.

(2) Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses durch einen Gesellschafter während der der Grundlaufzeit und im Fall der Verlängerungen der Gesellschaft ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund entsprechend § 133 Absatz 2 und Absatz 3 HGB bleibt hiervon unberührt; § 133 Absatz 1 HGB findet keine Anwendung. Die Kündigung eines Gesellschafters hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge.

(3) Die Kündigung aus wichtigem Grund nach Absatz 2 Satz 2 hat schriftlich zu erfolgen und ist an den geschäftsführenden Kommanditisten zu richten. Kündigt der geschäftsführende Kommanditist aus wichtigem Grund, so hat die Kündigung schriftlich gegenüber dem Komplementär der Gesellschaft zu erfolgen. Der Treugeber hat die Kündigung an die Treuhandkommanditistin zu richten.

(4) Wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 % des gesamten Kommanditkapitals der Gesellschaft bilden, die Gesellschaft wirksam aus wichtigem Grund kündigen, ist die Gesellschaft aufgelöst, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit mindestens 75 % ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss. In diesem Falle hat der geschäftsführende Kommanditist die Gesellschafter von der Kündigung unverzüglich zu unterrichten und eine Gesellschafterversammlung einzuberufen bzw. eine schriftliches Umlaufverfahren einzuleiten, in dem darüber abgestimmt wird, ob die Gesellschaft fortgesetzt wird. Gesellschafter, die gekündigt haben, haben bei der Abstimmung kein Stimmrecht.

(5) Im Falle der Kündigung des Komplementärs oder des geschäftsführenden Kommanditisten gelten die Bestimmungen des § 23 Absatz 3 und 4 entsprechend.

§ 22 Ausschluss eines Gesellschafters

(1) Der geschäftsführende Kommanditist ist, abweichend von § 15 Absatz 1 lit. j), verpflichtet, einen Gesellschafter im Namen sämtlicher übrigen Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen, wenn

a) die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen mangels Masse abgelehnt wird oder der Gesellschafter eine außergerichtliche Einigung mit seinen Gläubigern über die Schuldenbereinigung nach den Vorschriften der Insolvenzordnung versucht hat oder der Kapitalanteil des Gesellschafters von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wird,

b) ein sonstiger wichtiger Grund in der Person des betreffenden Gesellschafters vorliegt, der es den übrigen Gesellschaftern unzumutbar macht, das Gesellschaftsverhältnis bzw. das Vertragsverhältnis mit dem betreffenden Gesellschafter fortzusetzen; dies gilt insbesondere bei einer groben Pflichtverletzung seiner Gesellschafterpflichten gemäß § 133 Absatz 2 und 3 HGB wie etwa die Nichterfüllung seiner Mitwirkungspflichten,

c) über seinen Nachlass ein Insolvenzverfahren eröffnet wird,

d) ein Gesellschafter nicht die persönlichen Voraussetzungen gemäß § 4 Absatz 1 erfüllt.

(2) Ab dem Zeitpunkt der Wirksamkeit des Ausscheidens ruhen die Gesellschafterrechte des betroffenen Gesellschafters. Kann der Zugang nicht auf dem Postweg bewirkt werden, scheidet der Gesellschafter mit Absendung der Erklärung an die zuletzt der Gesellschaft schriftlich genannte Anschrift aus.

(3) Die durch den Ausschluss eines Gesellschafters notwendig gewordenen Auslagen kann die AIF-KVG von diesem Gesellschafter in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 1,5 % des Anteilwertes verlangen.

§ 23 Ausscheiden eines Gesellschafters

(1) Ein Gesellschafter scheidet aus der Gesellschaft aus, ohne dass es einer weiteren Handlung oder Erklärung bedarf, wenn

a) er das Gesellschaftsverhältnis außerordentlich aus wichtigem Grund im Sinne des § 133 Absatz 2 und 3 HGB wirksam gekündigt hat, mit Zugang der Kündigung;

b) über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens;

c) ein Privatgläubiger des Gesellschafters das Gesellschaftsverhältnis gekündigt hat, mit Zugang der Kündigung;

d) er aus der Gesellschaft ausgeschlossen worden ist, mit Zugang der Mitteilung (§ 22).

(2) Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgeführt.

(3) Ein Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten aus der Gesellschaft ist nur möglich, wenn die Gesellschafterversammlung auf den Zeitpunkt seines Ausscheidens einen neuen geschäftsführenden Kommanditisten bestimmt, der in alle Rechte und Pflichten des geschäftsführenden Kommanditisten eintritt.

(4) Ein Ausscheiden des Komplementärs ist nur möglich, wenn ein durch den geschäftsführenden Kommanditisten zu benennender Dritter der Gesellschaft als Komplementär mit sofortiger Wirkung beitritt oder ein Gesellschafter in die Stellung des Komplementärs wechselt.

(5) Die durch das Ausscheiden eines Gesellschafters notwendig gewordenen Auslagen kann die AIF-KVG von diesem Gesellschafter in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 1,5 % des Anteilwertes verlangen.

§ 24 Abfindung

(1) Scheidet ein Gesellschafter ohne Rechtsnachfolger aus der Gesellschaft aus, hat er Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Nettoinventarwerts seiner Beteiligung zum Stichtag seines Ausscheidens. Der Anteil des Gesellschafters am Nettoinventarwert der Gesellschaft bestimmt sich nach dem Verhältnis seines eingezahlten Kapitalanteils (Kapitalkonto I und II gemäß § 6 Absatz 2 lit. a) und b) zur Summe aller eingezahlten Kapitalanteile. Als Stichtag für die Ermittlung der Abfindung gilt der Schluss des letzten, vor dem Wirksamwerden des Ausscheidens abgelaufenen Geschäftsjahres der Gesellschaft.

(2) Der Nettoinventarwert ermittelt sich nach den aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften, insbesondere nach dem KAGB und nach den in Kraft getretenen EU-Verordnungen. Ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bleibt bei der Wertermittlung in jedem Fall außer Ansatz. Scheidet ein Gesellschafter nicht zum Ende eines Geschäftsjahres aus der Gesellschaft aus, so bleibt das Ergebnis des im Zeitpunkt des Ausscheidens laufenden Geschäftsjahres für die Ermittlung des Nettoinventarwerts der Gesellschaft ebenfalls außer Ansatz.

(3) Der Nettoinventarwert und die Höhe der Abfindung sind von dem für das betreffende Geschäftsjahr ordentlich bestellten Abschlussprüfer, der mit der Prüfung des Jahresberichts der Gesellschaft beauftragt ist, als Schiedsgutachter gemäß §§ 317 ff. BGB unter Einbeziehung der Verwahrstelle gemäß § 83 Absatz 1 Nummer 1 KAGB verbindlich festzustellen. Die Kosten trägt der ausscheidende Gesellschafter.

(4) Die Abfindung ist in drei gleichen Jahresraten auszuzahlen, sofern die Liquiditätslage der Gesellschaft dies zulässt. Die erste Rate wird sechs Monate nach ihrer verbindlichen Feststellung fällig. Die Abfindung ist vom Tage ihrer Feststellung an mit 0,3 % p.a. zu verzinsen. Die Zinsen sind mit der letzten Rate zur Zahlung fällig. Auszahlungen, die der ausscheidende Gesellschafter nach dem Wirksamwerden seines Ausscheidens erhalten hat, werden auf die Abfindung angerechnet. Die Zahlung der Abfindung gilt nicht als Rückzahlung der Einlage. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Gesellschafter nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

(5) Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherstellung ihrer Abfindung verlangen. Sie haben keinen Anspruch auf Freistellung von Gesellschaftsverbindlichkeiten oder auf Sicherheitsleistungen wegen künftiger Inanspruchnahme durch Gesellschaftsgläubiger. Eine Haftung der übrigen Gesellschafter, insbesondere des Komplementärs, für die Erfüllung des Anspruchs auf die Abfindung ist ausgeschlossen.

§ 25 Auflösung der Gesellschaft

(1) Die Gesellschaft kann, außer in den Fällen des § 21 Absatz 1 und 4, auch zum Ende eines jeden Geschäftsjahrs durch Gesellschafterbeschluss gemäß § 15 Absatz 1 lit. k) in Verbindung mit Absatz 2 aufgelöst werden. Im Falle einer Auflösung ist die Gesellschaft durch die AIF-KVG als Liquidator abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten. Im Falle der Kündigung des Verwaltungsvertrages mit der AIF-KVG wird die Gesellschaft nur dann durch die Verwahrstelle als Liquidator abgewickelt, wenn sich die Gesellschaft nicht in einen intern verwalteten geschlossenen Publikums-AIF umwandelt, keine andere externe AIF-KVG benennt oder kein anderer Liquidator bestellt wird und die Bestellung einer externen AIF-KVG von der BaFin genehmigt wird.

(2) Der Liquidator verwertet das Gesellschaftsvermögen unter Wahrung der Interessen der Gesellschafter. Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.

(3) Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft in der durch Gesetz festgelegten Reihenfolge, danach gegenüber Drittgläubigern, anschließend gegenüber der Geschäftsführung sowie im Anschluss gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen. Ein verbleibender Verwertungserlös (Auseinandersetzungsguthaben) wird im Verhältnis der für die Gesellschafter geführten Kapitalanteile (Kapitalkonto I und II gemäß § 6 Absatz 2 lit. a) und b)) zueinander an die Gesellschafter ausgezahlt. Eine Haftung des Komplementärs für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist ausgeschlossen. Die Gesellschafter haften nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 26 Beitrittserklärung, Mitteilungen und Zahlungen

(1) Die Beitrittserklärung eines Gesellschafters ist Bestandteil dieses Vertrages.

(2) Jeder Gesellschafter hat der Gesellschaft unverzüglich Änderungen gegenüber den in der Beitrittserklärung erfolgten Angaben, insbesondere Änderungen des Namens, der Anschrift, Faxnummer, E-Mail-Adresse, Wohnsitzfinanzamt, Steuernummer und Bankverbindung, gegebenenfalls durch Vorlage geeigneter Nachweise, unaufgefordert mitzuteilen. Soweit für die Wahrnehmung der Kontrollpflichten der Verwahrstelle erforderlich, wird die Gesellschaft die personenbezogenen und sonstigen Daten der Gesellschafter der Verwahrstelle zugänglich machen. Der vertrauliche Umgang mit diesen Daten ist entsprechend gesichert. Mitteilungen der Gesellschaft an die letzte übermittelte Adresse eines Gesellschafters gelten bei Übermittlung der Mitteilung durch die Post am dritten Tag nach Aufgabe zur Post, bei elektronischer Übermittlung mit ihrer Absendung als dem Gesellschafter zugegangen. Dies gilt auch, wenn die Post die Schriftstücke nicht zustellen kann, weil die Anschrift nicht mehr stimmt oder ein Gesellschafter für den Fall seiner Abwesenheit keinen Zustellungsbevollmächtigten benannt hat. Zum Nachweis der Absendung genügt die schriftliche Bestätigung des mit dem Briefversand betrauten Mitarbeiters der Geschäftsführung. Die Schriftform ist auch gewahrt durch Versendung per Telefax, per E-Mail oder im Wege der elektronischen Datenübermittlung. Maßgeblich für den Fristbeginn bei Versendung per Telefax, per E-Mail oder elektronischer Datenübermittlung ist das auf dem jeweiligen Ausdruck angegebene Original-Versanddatum, bei Versendung per Boten das Datum der Übergabe an den Boten. Alle Mitteilungen an Gesellschafter, wie Übersendung der Jahresberichte oder sonstige Informationen werden als Datei an die letzte übermittelte E-Mail-Adresse versendet; Ladungen zu Gesellschafterversammlungen, die in Textform zu erfolgen haben, werden an die letzte übermittelte Adresse bzw. die letzte übermittelte E-Mail-Adresse versendet.

(3) Hat sich eine Adressänderung ergeben und hat der Gesellschafter dies der Gesellschaft nicht gemäß Absatz 2 mitgeteilt, so kann er sich nicht darauf berufen, Mitteilungen oder Erklärungen der Gesellschaft nicht erhalten zu haben. Ein Gesellschafter, der seine Verpflichtung gemäß Absatz 2 dieser Vorschrift nicht erfüllt, ist der Gesellschaft gegenüber verpflichtet, diese von allen Aufwendungen und Schäden freizuhalten, die ihr aus der Nichterfüllung dieser Verpflichtung entstehen. Die ihm selbst aus der Nichterfüllung eventuell entstehenden Nachteile trägt der Gesellschafter.

(4) Die Gesellschaft ist berechtigt, Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter durch Zahlung an die ihr zuletzt übermittelte Bankverbindung des Gesellschafters mit schuldbefreiender Wirkung zu erfüllen.

(5) Verzieht ein Gesellschafter ins Ausland oder ist er im Ausland ansässig, hat er einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen.

§ 27 Anlegerregister

Im Rahmen ihrer Anlegerverwaltungstätigkeit werden die von der Gesellschaft bestellte AIF-KVG und die Treuhandkommanditistin ein Anlegerregister mit den persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten der Gesellschafter führen, die den Angaben der Anleger in der Beitrittserklärung entnommen werden. Soweit ein Gesellschafter die AIF-KVG und die Treuhandkommanditistin nicht von der ihr obliegenden Verschwiegenheitspflicht entbindet, darf die AIF-KVG die im An-

legerregister geführten Daten nur dem Komplementär, dem geschäftsführenden Kommanditisten, einem mit Geschäftsführungsaufgaben beauftragten Dritten, den zuständigen Finanzbehörden, dem Handelsregister, den die Gesellschaft finanzierenden Banken, der Verwahrstelle oder den zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern der Gesellschaft zugänglich machen.

§ 28 Anlagebedingungen

Die Gesellschaft hat Anlagebedingungen nach dem KAGB erstellt, die nicht Gegenstand des Gesellschaftsvertrags sind. In den Anlagebedingungen wird festgelegt, welche unterschiedlichen Vermögensgegenstände für die Gesellschaft prinzipiell erworben werden dürfen und es werden Anlagegrenzen festgelegt.

§ 29 Kosten

(1) Soweit nichts Abweichendes vereinbart ist, trägt die Gesellschaft die Kosten für diesen Vertrag und dessen Durchführung. Ausgenommen hiervon sind die Kosten der Beglaubigung der Handelsregistervollmachten sowie die Kosten von Handelsregisteränderungen, die durch Abtretung oder teilweise Abtretung von Gesellschaftsanteilen sowie sonstige Verfügungen über Gesellschaftsanteile begründet werden. Diese Kosten trägt jeder Gesellschafter, der die Änderungen veranlasst, soweit in diesem Vertrag nicht bereits etwas anderes bestimmt ist. Dies gilt auch bei Handelsregisteränderungen im Todesfall.

(2) Hinsichtlich Ausschüttungen, Steuerrückzahlungen und etwaiger anderer Zahlungsvorgänge tragen die Anleger für die sie jeweils betreffenden Zahlungsvorgänge sämtliche Bankgebühren, einschließlich der Bankgebühren für Zahlungsverkehr, falls ein Gesellschafter ins Ausland verzieht oder im Ausland ansässig ist.

§ 30 Schriftform

Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses selbst.

§ 31 Schlussbestimmungen

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen hiervon nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, eine nichtige oder undurchführbare Bestimmung durch eine wirksame und durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die in rechtsgültiger Form den angestrebten Zweck im Sinne des Vertrages erfüllt und dem angestrebten wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahe kommt. Die Parteien sind verpflichtet, bei der Festlegung der wirksamen und durchführbaren Bestimmung zusammenzuwirken. Entsprechendes gilt für den Fall, dass dieser Vertrag eine Regelungslücke enthält.

(2) Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

(3) Sämtliche Rechtstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie zum Beispiel Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, können als Aktiv- und Passivprozesse von der Gesellschaft selbst geführt werden.

(4) Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Vertrages ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies in gesetzlich zulässiger Weise vereinbart werden kann.

Wiesbaden, 15.07.2020

.....

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Verwaltungs GmbH,

vertreten durch den Geschäftsführer Frank Wojtalewicz

.....

Geschäftsführender Gesellschafter

d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH

vertreten durch die Geschäftsführer Frank Wojtalewicz und Thomas Mitzel

TREUHAND- UND VERWALTUNGSVERTRAG

zwischen der

HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH

– nachstehend **„Treuhandkommanditistin“** genannt –

und dem

Unterzeichner der Beitrittserklärung

zur (mittelbaren) Beteiligung an der

dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

– nachstehend **„Treugeber“** genannt –

wird nachfolgender Treuhand- und Verwaltungsvertrag abgeschlossen:

Präambel

Die Treuhandkommanditistin ist nach § 3 des Gesellschaftsvertrags der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG (nachstehend **„Gesellschaft“** genannt) (**„Gesellschaftsvertrag“**) ermächtigt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der Mitgesellschafter und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ihren Kapitalanteil an der Gesellschaft für Dritte (**„Treugeber“**) auf bis zu EUR 15.000,00 (**„Zielkapital“**) bzw. im Falle einer Erhöhung des Zielkapitals durch den geschäftsführenden Kommanditisten der Gesellschaft nach § 3 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrags um bis zu weitere EUR 5.000.000,00 (**„Erhöhungsbetrag“**) auf insgesamt bis zu EUR 20.000.000,00 zu erhöhen und entsprechende Vereinbarungen mit Wirkung für alle Gesellschafter abzuschließen. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, die Beitrittsphase ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung bei Erreichen des Zielkapitals vorzeitig zu beenden, d. h. er ist nicht verpflichtet, den Erhöhungsbetrag ganz oder teilweise auszuschöpfen. Der Treugeber ist nach dem Gesellschaftsvertrag berechtigt, den auf ihn entfallenden treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil im Wege der Sonderrechtsnachfolge zu übernehmen und sich unmittelbar als Kommanditist der Gesellschaft (**„Direktkommanditist“**) in das Handelsregister eintragen zu lassen. Treugeber sowie Direktkommanditisten werden nachfolgend zusammen Anleger genannt.

§ 1 Abschluss des Treuhandvertrags

1. Dieser Treuhand- und Verwaltungsvertrag (**„Treuhandvertrag“**) wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Treugeber und die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin geschlossen. Der Treugeber verzichtet auf den Zugang der Annahmeerklärung. Die Treuhandkommanditistin oder die AIF-KVG werden den Treugeber jedoch über die Annahme seiner Beitrittserklärung in Textform informieren. Mit der Annahme kommen zugleich der Treuhandvertrag mit der Treuhandkommanditistin und damit die mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft zustande. Der Treugeber kann den Treuhandvertrag und damit zugleich seine mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft gemäß der in der Beitrittserklärung enthaltenen schriftlichen Belehrung widerrufen. Zur Wahrung der Frist genügt die rechtzeitige Absendung an die Treuhandkommanditistin.

2. Mit dem Zustandekommen dieses Treuhandvertrags wird die Treuhandkommanditistin beauftragt, nach Maßgabe der Beitrittserklärung, dieses Vertrags und des Gesellschaftsvertrags ihren Kapitalanteil in Höhe der gezeichneten Pflichteinlage (**„Beteiligungsbetrag“**) des Treugebers zu erhöhen. Die entsprechend in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt jeweils 1 % des von dem jeweiligen Treugeber übernommenen Beteiligungsbetrags.

§ 2 Treuhandverhältnis

1. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, sich nach außen im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und für Rechnung des Treugebers nach Maßgabe dieses Vertrags und des Gesellschaftsvertrags an der Gesellschaft in Höhe des in der Beitrittserklärung angegebenen Betrags zu beteiligen. Sie hat den übernommenen Kapitalanteil uneigennützig zu verwalten und übt die Rechte und Pflichten des Treugebers nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags sowie unter Berücksichtigung auch der gemeinschaftlichen Interessen aller Anleger und der aufsichtsrechtlichen Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) nach pflichtgemäßem Ermessen aus. Demzufolge ist die treuhänderisch gehaltene Beteiligung wirtschaftlich nicht dem Vermögen der Treuhandkommanditistin, sondern dem Treugeber zuzurechnen. Gegenüber Gläubigern der Treuhandkommanditistin gilt die treuhänderische Beteiligung als Sondervermögen, damit die sich aus dem wirtschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte der Treugeber (z. B. Aussonderungsrecht oder Rechte auf Vorabbefriedigung) ohne Rechtsverlust durchgesetzt werden können. Für Direktkommanditisten übernimmt sie die Verwaltung der Beteiligung nach

Maßgabe dieses Vertrags und des Gesellschaftsvertrags.

2. Das Rechtsverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und dem Anleger sowie zwischen den Anlegern untereinander regelt sich nach den Vorschriften dieses Treuhandvertrags sowie den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags in entsprechender Anwendung, und zwar auch insoweit, als ein besonderer Verweis auf die Rechte und Pflichten der Anleger und der Treuhandkommanditistin in dem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich erfolgt. Eine Abschrift des Gesellschaftsvertrags ist dem Treugeber vor Abschluss dieses Vertrags ausgehändigt worden. Dieser Treuhandvertrag ist fester Bestandteil des Gesellschaftsvertrags.

3. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, sich für eine Vielzahl von Treugebern an der Gesellschaft zu beteiligen, wie sie auch berechtigt ist, sich als Treuhandkommanditistin für Dritte an weiteren Gesellschaften zu beteiligen und die Kommanditbeteiligung an der Gesellschaft treuhänderisch zu halten und uneigennützig zu verwalten. Die Treuhandkommanditistin ist weiterhin berechtigt, Kapitalanteile für eine Vielzahl von Direktkommanditisten zu verwalten.

4. Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Sie wird in das Handelsregister als Kommanditist der Gesellschaft eingetragen und tritt nach außen im eigenen Namen auf. Sie vertritt den Treugeber insbesondere in den Gesellschafterversammlungen und übt sein Stimmrecht unter Berücksichtigung seiner Interessen und Weisungen aus.

5. Im Innenverhältnis ist der Treugeber so zu stellen, als ob er mit dem eingezahlten Kapitalanteil, den die Treuhandkommanditistin gemäß Beitrittserklärung und Treuhandvertrag anteilig für ihn hält, unmittelbar Kommanditist geworden wäre. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere für Stimmrechte und das Recht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft. Der Treugeber nimmt am Gewinn und Verlust der Gesellschaft teil und trägt entsprechend in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist. Insbesondere hat die Treuhandkommanditistin dem Treugeber alles herauszugeben und ihm unverzüglich weiterzuleiten, was sie in Ausübung dieses Vertrags für ihn erlangt, bspw. Auszahlungen, das Auseinandersetzungsguthaben, einen Liquidationserlös und alle sonstigen Ergebnisse, die auf die Beteiligung des Treugebers an der Gesellschaft entfallen.

6. Die Treuhandkommanditistin wird von der Gesellschaft beschlossene Auszahlungen, die zu einer Reduzierung der Pflichteinlage des Treugebers unter den Stand der auf ihn anteilig entfallenden Haftsumme führen würden, abgesehen von den Schlussauszahlungen bei Liquidation der Gesellschaft, nur dann für den Treugeber in Empfang nehmen und an diesen weiterleiten, wenn dieser entsprechend der Regelung gemäß § 5 Absatz 4 des Gesellschaftsvertrags seine Zustimmung erteilt hat oder zuvor als Kommanditist im Handelsregister eingetragen worden ist. Andernfalls werden die nicht ausgezahlten Auszahlungsbeträge von der Gesellschaft auf einem Treuhandkonto verwahrt, welches von der Treuhandkommanditistin verwaltet wird. Die Zinserträge stehen den Treugebern als Vorabgewinn zu.

7. Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich die Treugeber.

8. Die Treuhandkommanditistin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

9. Die Treuhandkommanditistin hat das Treuhandvermögen getrennt von ihrem sonstigen Vermögen zu halten und zu verwalten.

10. Durch diesen Vertrag wird keine Gesellschaft der Treugeber untereinander begründet.

§ 3 Erbringung der Einlagen

1. Der Treugeber ist berechtigt und verpflichtet, die gemäß der Beitrittserklärung gezeichnete Einlage innerhalb einer Zahlungsfrist von 14 Kalendertagen nach Zahlungsaufforderung durch den geschäftsführenden Kommanditisten der Gesellschaft mit schuldbefreiender Wirkung gegenüber der Treuhandkommanditistin unmittelbar an die Gesellschaft auf das in der Beitrittserklärung angegebene, für die Gesellschaft eingerichtete Konto zu zahlen. Einzahlungen erfolgen durch vorbehaltslose und spesenfreie Banküberweisungen.

2. Kommt der Treugeber trotz Mahnung und Nachfristsetzung mit Ausschlussandrohung durch den geschäftsführenden Kommanditisten der Gesellschaft seiner Zahlungsverpflichtung nicht oder nicht in voller Höhe nach, ist die Treuhandkommanditistin berechtigt, von dem mit ihm geschlossenen Treuhandvertrag ganz oder teilweise zurückzutreten. Bei der Entscheidung über den Rücktritt hat sich die Treuhandkommanditistin – soweit zulässig und zumutbar – nach den Weisungen des geschäftsführenden Kommanditisten der Gesellschaft zu richten. Tritt die Treuhandkommanditistin ganz oder teilweise vom Treuhandvertrag zurück, so ist sie berechtigt, mit dem Teil ihres Kapitalanteils aus der Gesellschaft auszuscheiden, für den sie gegenüber dem jeweiligen Treugeber den Rücktritt erklärt hat. Die Herabsetzung des Kommanditanteils wird mit entspre-

chender Erklärung der Treuhandkommanditistin gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten der Gesellschaft wirksam. Anstatt ihre Einlage gemäß den vorstehenden Sätzen herabzusetzen, kann die Treuhandkommanditistin wahlweise auch neue Treuhandverhältnisse in Höhe des jeweils herabzusetzenden Betrags eingehen. Im Fall des Ausscheidens nach vorstehendem Satz ist die Treuhandkommanditistin nach ihrer Wahl berechtigt, von der Gesellschaft die Abfindung des Treugebers entsprechend § 24 des Gesellschaftsvertrags oder die Auszahlung in Höhe der bereits von ihm geleisteten Zahlungen zu verlangen, jeweils abzüglich der bisher entstandenen Kosten. Tritt die Treuhandkommanditistin teilweise vom Treuhandvertrag zurück, so ist sie berechtigt, den für den Treugeber gehaltenen Kapitalanteil auf den von diesem geleisteten Betrag herabzusetzen. Bei Abgabe der vorstehenden Erklärungen handelt die Treuhandkommanditistin – soweit erforderlich – auch namens und in Vollmacht der Gesellschaft und ihrer Gesellschafter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB.

§ 4 Umwandlung des Treuhandverhältnisses

1. Der Treugeber ist gemäß § 4 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrags berechtigt, jederzeit die für ihn gehaltene Kommanditbeteiligung auch im Außenverhältnis zu übernehmen und sich selbst mit der auf ihn entfallenden Haftsumme als Kommanditist der Gesellschaft in das Handelsregister eintragen zu lassen („unmittelbare Beteiligung"). Der Treugeber trägt die Kosten der notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht.

2. Macht der Treugeber von dem Recht nach § 4 Absatz 6 des Gesellschaftsvertrags Gebrauch, tritt die Treuhandkommanditistin nunmehr in fremdem Namen auf und nimmt die Rechte des bisherigen Treugebers insoweit als Verwalter vorbehaltlich § 5 Absatz 3 wahr; der bisherige Treugeber wird damit Direktkommanditist im Sinne dieses Treuhandvertrags. Es gelten die Rechte und Pflichten dieses Treuhandvertrags in entsprechender Weise fort, soweit sich aus der unmittelbaren Beteiligung nicht zwingend etwas anderes ergibt. Die Treuhandkommanditistin ist generell bis auf schriftlichen Widerruf bevollmächtigt, auch das Stimmrecht des Direktkommanditisten bei Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft und anderen Beschlussfassungen auszuüben.

3. Will sich der Treugeber nach § 4 Absatz 6 Gesellschaftsvertrag unmittelbar als Kommanditist in das Handelsregister eintragen lassen, so ist er zuvor verpflichtet, den geschäftsführenden Kommanditisten der Gesellschaft und der Treuhandkommanditistin – jeweils für sich allein – auf eigene Kosten eine umfassende, über den Tod hinaus wirksame Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form zu erteilen. Diese Vollmacht hat eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu enthalten und hat zu allen Anmeldungen zu berechtigen, insbesondere zu

- Eintritt und Ausscheiden von Kommanditisten, auch des Vollmachtgebers;
- Eintritt und Ausscheiden von persönlich haftenden Gesellschaftern;
- Änderung der Beteiligungsverhältnisse, des Kapitals und der Ergebnisverteilung der Gesellschaft;
- Änderung von Firma, Sitz und Zweck der Gesellschaft;
- alle Umwandlungsvorgänge des UmwG und vergleichbare strukturverändernde Maßnahmen;
- Liquidation der Gesellschaft;
- Löschung der Gesellschaft.

Die vorgenannte Vollmacht ist dem geschäftsführenden Kommanditisten der Gesellschaft bzw. der Treuhandkommanditistin unverzüglich auf erstes Anfordern vorzulegen.

4. Unter der aufschiebenden Bedingung des gegenüber der Treuhandkommanditistin zu erklärenden Antrags des Treugebers auf Umwandlung des Treuhandverhältnisses, der Erfüllung der in vorstehendem Absatz 3 geregelten Pflichten und der Eintragung des Treugebers in das Handelsregister überträgt die Treuhandkommanditistin bereits hiermit einen der Beteiligung des Treugebers entsprechenden Kapitalanteil an den Treugeber, der mit Eintritt der vorgenannten Bedingungen unmittelbar Kommanditist wird. Der Treugeber nimmt diese Übertragung an.

§ 5 Rechte und Pflichten

1. Der Anleger kann die Rechte nach § 166 HGB selbst oder durch einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Angehörigen der rechts- oder steuerberatenden bzw. wirtschaftsprüfenden Berufe ausüben. Weitere Bevollmächtigte können durch Beschluss der Gesellschaft zugelassen werden.

2. Die Treuhandkommanditistin übt für den Anleger das Stimmrecht sowohl im Rahmen der schriftlichen Beschlussfassungen als auch in Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft nach Maßgabe der ihr erteilten Weisungen aus. Dieser kann jedoch auch selbst an den Gesellschafterversammlungen und an schriftlichen Abstimmungen teilnehmen und ist, sofern er nicht ohnehin als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen ist, hiermit unwiderruflich von der Treuhandkommanditistin bevollmächtigt, die

auf ihn anteilig entfallenden Stimmen selbst oder durch einen Bevollmächtigten entsprechend § 13 des Gesellschaftsvertrags auszuüben.

3. Der Anleger ist berechtigt, der Treuhandkommanditistin bezüglich der Wahrnehmung der Rechte aus seiner Beteiligung Weisungen zu erteilen. Die Treuhandkommanditistin ist an die Weisungen des Anlegers gebunden, sofern sie nicht mit dem Gesellschaftsvertrag oder diesem Vertrag in Widerspruch stehen. Erteilt der Anleger keine Weisungen, ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet, sich der Stimme insoweit anteilig zu enthalten. Das Recht des Anlegers gemäß Absatz 2 Satz 2, das Stimmrecht in einer Gesellschafterversammlung selbst oder durch einen Bevollmächtigten im Sinne des § 13 des Gesellschaftsvertrags auszuüben, bleibt unberührt.

4. Die Treuhandkommanditistin oder die Geschäftsführung der Gesellschaft hat den Anleger spätestens drei Wochen vor dem maßgeblichen Termin von schriftlichen Beschlussfassungen und Gesellschafterversammlungen der Gesellschaft sowie über Beschlussgegenstände und gegebenenfalls die Tagesordnung zu unterrichten und seine Weisung hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts einzuholen; in eilbedürftigen Fällen kann die Frist auf zehn Tage verkürzt werden. Beginn der Frist nach Satz 1 ist der Tag der Absendung (Poststempel) oder das Datum der Sendebestätigung des entsprechenden Schreibens durch die Geschäftsführung der Gesellschaft. Der Anleger hat seine Weisung spätestens zwei Bankarbeitstage vor dem Datum der jeweiligen Beschlussfassung bzw. dem Ablauf der Frist für die jeweilige Stimmabgabe schriftlich gegenüber der Treuhandkommanditistin – jeweils bei der Treuhandkommanditistin eingehend – zu erklären.

5. Die Treuhandkommanditistin nimmt keine Berichts- oder Informationspflichten bezüglich der wirtschaftlichen Entwicklung der Gesellschaft gegenüber dem Anleger wahr. Die Treuhandkommanditistin hat den Anleger weder unmittelbar über die Gesellschaft noch selbst, z. B. durch Übermittlung von Unterlagen, über wesentliche Geschäftsvorfälle zu unterrichten.

6. Die Treuhandkommanditistin hat dem Anleger auch nicht auf Verlangen Abschriften der Jahresberichte der Gesellschaft zu überlassen oder auf Anfrage über den Bericht gemäß Absatz 5 hinaus zu erläutern.

7. Die Treuhandkommanditistin führt keine buchhalterischen Tätigkeiten, keine Kontrolle oder Überwachung der AIF-KVG, der Gesellschaft oder deren Geschäftsführungen durch.

§ 6 Übertragung

Für die Übertragung und die Belastung der Beteiligung des Treugebers gilt § 19 des Gesellschaftsvertrags entsprechend.

§ 7 Erbfolge

Stirbt der Anleger, so wird das Treuhandverhältnis mit dessen Erben fortgesetzt. § 20 Gesellschaftsvertrag findet entsprechende Anwendung.

§ 8 Dauer, Beendigung

1. Der Treuhandvertrag ist grundsätzlich für die Dauer der Gesellschaft geschlossen. Nach § 21 des Gesellschaftsvertrags ist die Dauer der Gesellschaft befristet bis zum 31.12.2031. Die Dauer der Gesellschaft kann maximal um zwei (auch sukzessive) bis längstens zum 31.12.2033 verlängert werden.

2. Der Treugeber kann das Treuhandverhältnis jederzeit beenden, indem er gemäß § 4 die Beteiligung unmittelbar als Kommanditist übernimmt; das Vertragsverhältnis wird dann als Verwaltungsvertrag fortgesetzt. Im Übrigen kann ein Anleger diesen Vertrag während der – gegebenenfalls verlängerten – Dauer der Gesellschaft nur dann kündigen, wenn er als Kommanditist zur Kündigung seiner Gesellschafterstellung an der Gesellschaft nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags berechtigt wäre, d. h. er kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Die Kündigung bedarf der Textform. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung ist der jeweilige Eingang bei der Treuhandkommanditistin maßgebend.

3. Wird dieser Treuhandvertrag mit einem Direktkommanditisten als Verwaltungsvertrag geführt, kann dieser den Vertrag während der – gegebenenfalls verlängerten – Dauer der Gesellschaft nur kündigen, indem er die Gesellschaft nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags kündigt. In diesem Fall wirkt eine Kündigung der Gesellschafterstellung an der Gesellschaft zugleich als Kündigung dieses Treuhandvertrags.

4. Andere in diesem Treuhandvertrag geregelten Kündigungsgründe bleiben unberührt.

5. Für die Beendigung des Treuhandverhältnisses gelten die § 23 und § 24 des Gesellschaftsvertrags entsprechend. Der Treugeber erwirbt dementsprechend insbesondere einen Abfindungsanspruch nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrags.

6. In jedem Fall wird das Treuhandverhältnis erst beendet, wenn die treuhänderisch verwaltete Kommanditbeteiligung des Treugebers an der Gesellschaft voll abgewickelt ist. In den Fällen, in denen nach § 22 des Gesellschaftsvertrags das Gesell-

schaftsverhältnis beendet werden kann, endet im Verhältnis zu dem Treugeber der Treuhandvertrag nicht mit dem Eintritt der in den § 23 des Gesellschaftsvertrags bezeichneten Ereignisse, sondern erst nach der vermögensmäßigen Abwicklung des Ausscheidens des Treugebers und/oder der beschlossenen Liquidation der Gesellschaft.

7. Die volle Abwicklung dieses Vertrags ist gegeben, wenn die Treuhandkommanditistin mit dem Anteil der Treugeber aus der Gesellschaft ausgeschieden ist und den Treugebern ein etwaiges Abfindungs- bzw. Auseinandersetzungsguthaben nach § 24 des Gesellschaftsvertrags vollständig ausgezahlt wurde.

8. Dieser Vertrag endet ferner automatisch, wenn die Treuhandkommanditistin aus der Gesellschaft ausscheidet oder über das Vermögen der Treuhandkommanditistin das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, es sei denn, die Beteiligung ist nicht zur Insolvenzmasse gehörendes Vermögen.

Für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin sowie den Fall der Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse tritt die Treuhandkommanditistin hiermit die für den Treugeber treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung an diesen ab. Der Treugeber ist in diesem Fall verpflichtet, der Treuhandkommanditistin auf Anforderung unverzüglich eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht vorzulegen. Entsprechendes gilt, wenn von Gläubigern der Treuhandkommanditistin Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in die Kommanditbeteiligung eingeleitet werden oder Treuhandvertrag sonst aus einem wichtigen Grund endet, der von der Treuhandkommanditistin zu vertreten ist. Der Treugeber nimmt die aufschiebend bedingte Abtretung hiermit an.

§ 9 Vergütung

Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeit im Rahmen dieses Vertrags, die im § 8 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrags geregelte Vergütung.

§ 10 Freistellung

1. Die Treuhandkommanditistin hat Anspruch darauf, von dem Treugeber von allen Verbindlichkeiten freigestellt zu werden, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugebers entstehen.

2. Der Freistellungsanspruch besteht gegenüber jedem Treugeber im Verhältnis seiner Einlage zur Summe der Einlagen aller Treugeber. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber ist ausgeschlossen.

§ 11 Haftung

1. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag werden von der Treuhandkommanditistin mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahrgenommen.

2. Die Treuhandkommanditistin und die sie vertretenden natürlichen Personen haften, auch für ein vor dem Vertragsabschluss liegendes Verhalten, nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann oder eine Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) oder die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit vorliegt. Bei nicht vorsätzlicher und nicht grob fahrlässiger Verletzung wesentlicher Vertragspflichten ist der Umfang der Haftung auf Ersatz des typischen vorhersehbaren Schadens, in jedem Falle aber insgesamt auf die Höhe des Kommanditkapitals beschränkt.

3. Die Treuhandkommanditistin hat die Richtigkeit und Vollständigkeit und Klarheit der Angaben und Informationen im Verkaufsprospekt der Gesellschaft sowie von dieser beauftragter Dritter, aufgrund derer ein Treugeber seine Beteiligung erworben hat und der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar beigetreten ist, nicht überprüft und übernimmt deshalb auch keine Haftung für die Auswahl und Bonität der Vertragspartner der Gesellschaft oder dafür, dass die Vertragspartner der Gesellschaft die eingegangenen vertraglichen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt haben oder erfüllen werden. Weiter haftet die Treuhandkommanditistin weder für die Ertragsfähigkeit der Gesellschaft noch für den Eintritt der von Treugebern oder der Gesellschaft verfolgten sonstigen wirtschaftlichen Ziele.

§ 12 Verjährung

Ansprüche gegen die Treuhandkommanditistin aus Schäden infolge Verletzungen ihrer Sorgfaltspflicht verjähren nach zwölf Monaten ab Kenntnis oder grob fahrlässiger Unkenntnis des Treugebers von dem Anspruch und den diesen begründenden Umständen. Soweit für vorvertragliche Verpflichtungen kürzere Fristen bestehen, gelten diese. Die Verjährungsfrist beginnt für alle Ansprüche grundsätzlich mit der Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Treuhandkommanditistin begründen. Spätestens mit dem dritten Tag nach der Absendung des jeweiligen Geschäftsberichts und/oder des Jahresberichts der AIF-KVG oder der Gesellschaft an die Treugeber beginnt die Verjährungsfrist für Ansprüche, die während des Geschäftsjahres der Gesellschaft entstanden sind, auf das sich der Geschäftsbericht und/oder der Bericht bezieht, sofern der Anleger nicht Umstände vorträgt, aus denen sich ergibt, dass er zu diesem Zeitpunkt keine Kenntnis haben konnte. Die Verkürzung der Verjährung gilt nicht bei Ansprüchen aus grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Handeln und

für Ansprüche, die auf Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit des Treugebers beruhen. Diese verjähren innerhalb der gesetzlichen Fristen.

§ 13 Kommunikation mit dem Anleger, Anlegerregister und Datenschutz

1. Die Treuhandkommanditistin führt zur Durchführung dieses Vertrages alle Anleger in einem Register. Der Treugeber wird nach wirksamer Annahme des Treuhandvertrags durch die Treuhandkommanditistin in das Register aufgenommen.

2. In dem Register werden der Nachname, der Vorname, die Anschrift, die Höhe der Beteiligung, das zuständige Wohnsitzfinanzamt, die Steuernummer des Treugebers sowie sonstige wesentliche Angaben, die diesen betreffen und im Zusammenhang mit dessen Beteiligung stehen oder in sonstiger Weise für die Verwaltung der Beteiligung des Treugebers erforderlich sind, aufgeführt.

3. Die Treuhandkommanditistin ist weder verpflichtet noch ist es ihr gestattet – sofern sie hierzu nicht gesetzlich verpflichtet ist oder die AIF-KVG oder die Gesellschaft ihr dieses genehmigt hat –, dem Treugeber Angaben über weitere Treugeber zu machen oder ihm Einsicht in das Register zu gewähren. Sofern der Treugeber nicht schriftlich eingewilligt hat, ist die Treuhandkommanditistin abweichend davon nicht berechtigt, anderen Personen als dem vermittelnden Vertriebspartner, der Gesellschaft, dem Komplementär der Gesellschaft, der AIF-KVG, der von dieser beauftragten Verwahrstelle sowie deren jeweiligen Anwälten, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern, den zuständigen Finanzämtern, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht oder Kreditgebern Auskünfte über die Eintragungen im Register zu erteilen. .

4. Der Anleger nimmt zur Kenntnis und ist einverstanden, dass im Rahmen dieses Vertrags personenbezogene Daten auf EDV-Anlagen gespeichert werden. Er ist zudem damit einverstanden, dass die in die Platzierung des Eigenkapitals eingeschaltete Gesellschaft bzw. die eingeschaltete Person im erforderlichen Umfang über die Verhältnisse der Gesellschaft und der Kommanditisten unterrichtet wird.

5. Die Kommunikation mit dem Anleger führt die AIF-KVG, deren Aufgabe die Anlegerverwaltung ist. Dies gilt insbesondere (und beispielhaft aufgezählt) hinsichtlich der Informationen und Berichte über die Gesellschaft, administrativen Auskunftsanfragen der Anleger, Mitteilung von Ergebnissen an den Anleger, Einladungen zu Gesellschafterversammlungen und schriftlichen Abstimmungen und der Zusendung der durch die Treuhandkommanditistin angenommenen Beitrittserklärung mit Zahlungsaufforderung an den Anleger.

§ 14 Schlussbestimmungen

1. Die Treuhandkommanditistin hat im Rahmen dieses Treuhandvertrags sowie des Gesellschaftsvertrags die Beteiligungen des Treugebers im Sinne einer uneigennützigen Verwaltungstreuhand zu verwalten. Für den Fall abweichender oder sich widersprechender Regelungen gelten die Bedingungen des Gesellschaftsvertrags vorrangig.

2. Die Treuhandkommanditistin wird alles, was sie aufgrund dieses Treuhandverhältnisses und aufgrund ihrer Rechtsstellung als Treuhandkommanditistin erlangt, an den Anleger herausgeben, soweit dieser Vertrag nichts anderes vorsieht.

3. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags – auch Änderungen dieser Klausel – bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

4. Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Hamburg.

5. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam oder unanwendbar sein oder werden oder sollte sich in dem Vertrag eine Lücke befinden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Anstelle der unwirksamen oder unanwendbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung treten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrags gewollt haben würden, wenn sie den Punkt bedacht hätten.

Hamburg, den .....

.....

Treuhandkommanditistin

..... , den .....

.....

ANLAGEBEDINGUNGEN

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

Biebricher Allee 2

65187 Wiesbaden

(nachstehend **„Gesellschaft"** genannt)

extern verwaltet durch die

d.i.i. Investment GmbH

Biebricher Allee 2

65187 Wiesbaden

(nachstehend **„AIF-KVG"** genannt)

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

§ 1 Vermögensgegenstände

1. Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

a) Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nummer 1 KAGB i. V. m. Absatz 2 Nummer 1 KAGB;

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

c) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

2. Investitionen in Finanzinstrumente, die nach § 81 Absatz 1 Nummer 1 KAGB i. V. m. Artikel 88 der Delegierten Verordnung (EU) Nummer 231/2013 in Verwahrung genommen werden können, sind ausgeschlossen.

§ 2 Anlagegrenzen

1. Die Investition in die Vermögensgegenstände nach § 1 Nummer 1 der Anlagebedingungen kann direkt oder über Zweckgesellschaften erfolgen. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden direkt oder über Zweckgesellschaften in die Vermögensgegenstände nach § 1 Nummer 1 a) der Anlagebedingungen nach Maßgabe der nachfolgend in Nummer 2 festgelegten Kriterien investiert.

2. Die Gesellschaft wird sich an mindestens zwei Zweckgesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft mit Sitz in Deutschland beteiligen, um mittelbar in die Vermögensgegenstände nach § 1 Nummer 1 a) der Anlagebedingungen mit insgesamt mindestens 60 % des investierten Kapitals nach folgenden Kriterien zu investieren:

a) in Deutschland belegenen und zu wohnwirtschaftlichen Zwecken bebauten Grundstücken oder belegenen bestehenden Wohnimmobilien;

b) in Wohnimmobilien, die mindestens 25 Wohneinheiten und einen Verkehrswert von mindestens EUR 2.000.000,00 pro Immobilie aufweisen.

Die Personengesellschaften werden nachfolgend als „Zielgesellschaften" bezeichnet.

3. Als erste Investition, welche die in Nummer 2 festgelegten Kriterien erfüllt, hat sich die Gesellschaft als Gesellschafter an der d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG mit Sitz in Wiesbaden beteiligt. Unternehmensgegenstand der d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG ist der unmittelbare oder mittelbare Erwerb, das Halten, das Verwalten, das Bebauen und die Verwertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Die Gesellschaft ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft kann zur Erreichung des Gesellschaftszwecks auch Beteiligungen an anderen inländischen Gesellschaften mit vergleichbarem Gesellschaftszweck, eingehen. Die Gesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung oder nach § 32 Kreditwesengesetz bedürfen. Die d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG ist Eigentümerin der Grundstücke,

Ellerneck 113, 111, 113a–113c, 22149 Hamburg in Gemarkung des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Grundbuch von Alt-Rahlstedt, Blatt 4670, Lfd. Nummer 6 Flurstück 1414, Hof- und Gebäudefläche, groß 4.418 m²; und

Ellerneck 113d, 22149 Hamburg in Gemarkung des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Grundbuch von Alt-Rahlstedt, Blatt 5217, Lfd. Nummer 3 Flurstück 3845, Hof- und Gebäudefläche, groß 742 m².

Die Gesellschaft wird sich mindestens an einer weiteren Zielgesellschaft beteiligen, um Investitionen im Sinne der in Nummer 2 festgelegten Kriterien zu tätigen.

4. Währung der Gesellschaft, der Zielgesellschaften und der Beteiligungsgesellschaften ist der Euro.

5. Während der Investitionsphase dürfen bis zu 100 % des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben i. S. v. § 1 Nummer 1 c) gehalten werden, um es entsprechend diesen Anlagebedingungen zu investieren. Die Dauer der Investitionsphase kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden. Nach vollständiger Investition dürfen bis zu 20 % des investierten Kapitals in Bankguthaben i.S.v. § 1 Nummer 1 c) gehalten werden. Die Gesellschaft kann im Rahmen ihrer Liquidation bis zu 100 % des Wertes der Gesellschaft in Bankguthaben halten.

6. Reinvestitionen sind bis zum Ende der in § 9 Nummer 2 genannten Laufzeit möglich. Die Gesellschaft kann für einen Zeitraum von bis zu zwölf Monaten bis zu 100 % des Investmentvermögens in Bankguthaben halten, um es entsprechend der Anlagestrategie erneut zu investieren. Die Dauer gemäß vorstehendem Satz kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 75 % der abgegebenen Stimmen um weitere zwölf Monate verlängert werden.

7. Falls mittelbar keine weiteren Immobilien erworben werden können, haben die Anleger die Möglichkeit darüber zu entscheiden, ob der Gesellschaftsvertrag und / oder die Anlagebedingungen geändert werden sollen oder die Gesellschaft aufgelöst werden soll. Eine Änderung der Anlagebedingungen bedarf der Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

§ 3 Leverage und Belastungen

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

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

3. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

§ 4 Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Dies gilt auch für die von der Gesellschaft gehaltenen Zielgesellschaften und der Beteiligungsgesellschaften.

§ 5 Anteilklassen

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

§ 6 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens EUR 20.000. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 10,339 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 10,856 % der gezeichneten Kommanditeinlage.

3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der AIF-KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 5,856 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind mit wirksamem Beitritt eines jeden Anlegers zur Zahlung fällig.

5. Steuern

a) Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. 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 von der Gesellschaft zu zahlenden Beträge unberührt.

§ 7 Laufende Kosten

1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Nummern 2 bis 3 kann jährlich insgesamt bis zu 1,383 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Nummer 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nummer 8 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

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

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

a) Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,012 % der Bemessungsgrundlage. Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

b) Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,200 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Er ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

c) Die HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH erhält für die Leistungen, die sie allen Anlegern gegenüber erbringt (bspw. die Verwaltung der Kapitalkonten von Treugebern und Direktkommanditisten), eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,122 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

d) Die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH erhält für ihre Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,050 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr. Sie ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

4. Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften

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

5. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,033 % der Bemessungsgrundlage nach Nummer 2 im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch EUR 21.420. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen, mindestens jedoch die anteilige Minimumvergütung, erhalten. 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 der Eigentumsverifikation oder der Überprüfung der Ankaufsbewertung durch Einholung externer Gutachten entstehen.

6. Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen

a) Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:

1) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;

2) Bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;

3) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;

4) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;

5) Für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);

6) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;

7) Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;

8) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;

9) Ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;

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

11) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet;

12) Angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen

b) Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) Ziffern 1–12 anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Gesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Gesellschaft aus.

c) Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft oder sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

7. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

a) Die AIF-KVG kann für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nummer 1 jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 1,785 % des Kaufpreises erhalten. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 0,893 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Gesellschaft beteiligt ist. 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.

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

b) Der Gesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, der Bebauung, der Instandsetzung, dem Umbau und der Belastung oder Vermietung/Verpachtung der Vermögensgegenstände von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließ-

lich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

8. Erfolgsabhängige Vergütung

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

a) die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlagen erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird,

b) die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 6,00 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen für den Zeitraum von der Auflage des Investmentvermögens bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die AIF-KVG in Höhe von15,0 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahrs, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

Im Rahmen der Ermittlung der erfolgsabhängigen Vergütung werden Steuern, die nicht auf Gesellschaftsebene anfallen, sondern die die einzelnen Anleger unabhängig von ihren sonstigen persönlichen Verhältnissen schulden, die aber von der Gesellschaft für alle Anleger gemeinsam gezahlt worden sind, Auszahlungen gleichgestellt.

9. Geldwerte Vorteile

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

10. Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

a) Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrags mit dem Treuhandkommanditisten und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Kosten für die notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zu tragen.

b) Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder bei dem Ausschluss oder der Herabsetzung des Anteils eines Gesellschafters kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 1,5 % des Anteilwertes verlangen.

11. Steuern

a) Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. 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 von der Gesellschaft zu zahlenden Beträge unberührt.

§ 8 Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, 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.

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.

§ 9 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr, das am 31.12.2019 endet.

2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2031 befristet (Grundlaufzeit). Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit 50 % der abgegebenen Stimmen etwas anderes. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit 50 % der abgegebenen Stimmen einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 2 Jahre beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:

a) wenn der bei einer Liquidation der Gesellschaft zu erzielende Erlös für die Anlageobjekte unter Zugrundelegung einer Prognose der Wertentwicklung unattraktiv erscheint oder

b) wenn während der Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft eine bessere als die bereits im Verkaufsprospekt angenommenen durchschnittliche Prognose der Wertentwicklung zu erwarten ist.

Während der Grundlaufzeit und im Fall der Verlängerungen sind ordentliche Kündigungsrechte der Anleger ausgeschlossen.

3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nummer 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.

5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 10 Verwahrstelle

1. Für die Gesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der AIF-KVG und ausschließlich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Anleger.

2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.

3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.

4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Gesellschaft oder den Anlegern für sämtliche Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach Nummer 3 unberührt.

(Stand: 10.07.2020)

Wichtige Abkürzungen

AIF	Alternativer Investmentfonds
AIF-KVG	Kapitalverwaltungsgesellschaft
AktG	Aktiengesetz
AO	Abgabenordnung
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EStG	Einkommensteuergesetz
GewStG	Gewerbesteuergesetz
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KStG	Körperschaftsteuergesetz
Level 2 Verordnung	Delegierte Verordnung [EU] Nummer 23 1/ 2013 der Kommission vom 19.12.2012 zur Ergänzung der Richtlinie 201 1/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf Ausnahmen, die Bedingungen für die Ausübung der Tätigkeit, Verwahrstellen, Hebelfinanzierung, Transparenz und Beaufsichtigung
Richtlinie 2011/61/EU	EU-Richtlinie 2011/61/EU vom 08.06. 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds bzw. Manager of Alternative Investment Funds
SLA	Service Level Agreement
UStG	Umsatzsteuergesetz

Änderungen im Verkaufsprospekt

Die AIF-KVG gibt folgende Änderungen im Hinblick auf das bereits bestehende Verkaufsprospekt (Stand: 05.10.2020) bekannt:

IV. Angaben zur AIF-KVG

AIF-KVG - d.i.i. Investment GmbH

Vergütungspolitik

Der Absatz 2, Sätze 1-3, Seite 37 des Verkaufsprospekts werden gestrichen und durch folgende Formulierung ersetzt:

Generell ist das Vergütungssystem der Gesellschaft auf eine reine Jahresfestgehaltszahlung der Mitarbeiter ausgelegt. Durch Ausgestaltung der Vergütungsregelungen, insbesondere die Höhe des Jahresfestgehalts wird sichergestellt, dass für die Mitarbeiter keinerlei Abhängigkeit von einer variablen Vergütung entsteht. Ein variabler Anteil der Vergütung als Jahresbonus kann gegebenenfalls für einen Teil der Mitarbeiter aufgrund des risikoadjustierten Erfolges der Gesellschaft und der Geschäftsfelder sowie der individuellen Leistung des Mitarbeiters von der Geschäftsleitung festgelegt werden. Eine garantierte variable Vergütung kann nur in Ausnahmefällen im Zusammenhang mit der Einstellung neuer Mitarbeiter gezahlt werden und ist auf das erste Jahr beschränkt.

Dieses Einlageblatt ist untrennbarer Bestandteil des bestehenden Verkaufsprospekts (Stand: 05.10.2020).

XXI. Anhang

GESELLSCHAFTSVERTRAG

§ 13 Beschlussfassung

§ 13 Absatz 4 Satz 1 des Gesellschaftsvertrags –

Das Stimmrecht bemisst sich nach der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme eines Gesellschafters –

wird durch den folgenden Satz ersetzt:

Das Stimmrecht eines Gesellschafters bemisst sich nach seiner gezeichneten Kommanditeinlage.

Dieses Einlageblatt ist untrennbarer Bestandteil des bestehenden Verkaufsprospekts (Stand: 05.10.2020).

Impressum

Herausgeber/Anbieter des Beteiligungsangebots:

d.i.i. Investment GmbH

Geschäftsführer Frank Wojtalewicz,
Sascha Hertach und Thomas Mitzel

Biebricher Allee 2
65187 Wiesbaden

Fon: +49 611 95 01 68 - 0
Fax: +49 611 95 01 68 - 99

www.dii.de

HRB 25248 Amtsgericht Wiesbaden
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Herbert Meyer
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE276148998

Die d.i.i. Investment GmbH ist als externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) zugelassen.

Zuständige Aufsichtsbehörde:
Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
Sektor Wertpapieraufsicht / Asset Management
Dienstsitz Bonn:
Graurheindorfer Str. 108
53117 Bonn

Dienstsitz Frankfurt:
Marie-Curie-Str. 24-28
60439 Frankfurt

www.bafin.de

Umsetzung, Gestaltung u. Layout:
Re'public Agentur für Finanzkommunikation GmbH

www.re-public.biz

Stand: 05.10.2020

d.i.i. Invest

1. NACHTRAG VOM 14. DEZEMBER 2020

zum Verkaufsprospekt der

dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co.
Geschlossene Investment-KG

(Stand: 05.10.2020)

Die d.i.i. Investment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gibt zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt der

dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co.
Geschlossene Investment-KG

vom 05.10.2020 folgende Veränderungen gemäß § 316 Abs. 5 KAGB bekannt.

1. PERSONELLE VERÄNDERUNG IN DER GESCHÄFTSLEITUNG DER D.I.I. INVESTMENT GMBH

Frau Marina Wettstein wurde durch Gesellschafterbeschluss zum 01.11.2020 als weitere Geschäftsführerin der d.i.i. Investment GmbH (AIF-KVG) bestellt, die in 65187 Wiesbaden, Biebricher Allee 2, geschäftsansässig ist. Die Geschäftsleitung besteht nunmehr aus vier Mitgliedern.

Die vorgenannten Veränderungen betreffen folgende Prospektkapitel:

IV. Angaben zur AIF-KVG

IV. Angaben zur AIF-KVG, Angaben zur Geschäftsführung

(Seite 36 des Verkaufsprospekts)

Die Angaben zur Geschäftsführung werden durch folgenden Satz ergänzt:

Zur Geschäftsführung und Vertretung der d.i.i. Investment GmbH ist Marina Wettstein mit Wirkung zum 01.11.2020 bestellt worden, die in 65187 Wiesbaden, Biebricher Allee 2, geschäftsansässig ist.

IX. Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensgegenstände

IX. Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensgegenstände, Vertragsbeziehungen, die Interessenkonflikte begründen können

(Seite 60 des Verkaufsprospekts)

Die Tabelle wird nach den Angaben über den Geschäftsführer Sascha Hertach wie folgt ergänzt:

MARINA WETTSTEIN	**Geschäftsführerin in der d.i.i. Investment GmbH, Wiesbaden**

XIX. Angaben zum Fernabsatz und zu Verbraucherinformationen

1. Allgemeine Informationen über die Gesellschaft und die gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

(Seite 95 des Verkaufsprospekts)

c) AIF-KVG

Die Angaben über die Vertretung der AIF-KVG werden wie folgt ergänzt:

VERTRETUNG:	Frank Wojtalewicz, Thomas Mitzel, Sascha Hertach und Marina Wettstein

Das neue Impressum lautet wie folgt:

Herausgeber/Anbieter des Beteiligungsangebots

d.i.i. Investment GmbH

Geschäftsführer Frank Wojtalewicz, Sascha Hertach, Thomas Mitzel und Marina Wettstein

2. VERÄNDERUNGEN IN DEN PERSONELLEN UND KAPITALMÄSSIGEN VERFLECHTUNGEN AUF DER GESCHÄFTSLEITUNGSEBENE DER AIF KVG

Der Geschäftsführer der AIF-KVG Frank Wojtalewicz beteiligt sich indirekt an weiteren Gesellschaften. Er ist aus der Geschäftsführung der d.i.i. Rheinland GmbH und d.i.i. Berlin GmbH ausgeschieden.

Die mittelbare Beteiligung von Frank Wojtalewicz an der Firma d.i.i. Kapital GmbH, umfirmiert in d.i.i. Invest AK GmbH, ist reduziert worden.

Hieraus ergeben sich folgende Änderungen im Verkaufsprospekt:

IX. Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensgegenstände

IX. Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensgegenstände, Vertragsbeziehungen, die Interessenkonflikte begründen können

(Seite 57 ff. des Verkaufsprospekts)

Die 4. Zeile der Tabelle (Seite 57 des Verkaufsprospekts) wird wie folgt geändert:

GESCHÄFTSFÜHRER	BETEILIGUNG UND HÖHE (STAND: DEZEMBER 2020)
FRANK WOJTALEWICZ	**Geschäftsführer und 29,67 % Beteiligung an d.i.i. Invest AK GmbH, Wiesbaden** (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 89,9 % der Anteile an der d.i.i. Invest AK GmbH, Wiesbaden hält)

Die Zeilen 19 und 20 der Tabelle (Seiten 59 und 60 des Verkaufsprospekts) werden wie folgt geändert:

GESCHÄFTSFÜHRER	BETEILIGUNG UND HÖHE (STAND: DEZEMBER 2020)
FRANK WOJTALEWICZ	**31,67 % Beteiligung an d.i.i. Rheinland GmbH, Köln** (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 95 % als Kommanditist an der d.i.i. M. GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der d.i.i. Rheinland GmbH, Köln hält)
	31,67 % Beteiligung an d.i.i. Berlin GmbH, Berlin (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 95 % als Kommanditist an der d.i.i. M. GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der d.i.i. Berlin GmbH, Berlin hält)

Nach der Zeile 25 werden die neuen mittelbaren Beteiligungen von Frank Wojtalewicz in der Tabelle (Seite 60 des Verkaufsprospekts) abgebildet:

GESCHÄFTSFÜHRER	BETEILIGUNG UND HÖHE (STAND: DEZEMBER 2020)
FRANK WOJTALEWICZ	**Beteiligung i.H.v. 33,33 % an dPM GmbH, Wiesbaden** (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH)

	Geschäftsführer und 33,33 % Beteiligung an d.i.i. 104 Immobilien GmbH, Gräfelfing (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der d.i.i. 104 Immobilien GmbH, Gräfelfing hält)
	3,50 % Beteiligung an PPFE Akos S.à r.l. (JVCo), Luxemburg (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 89,9 % der Anteile an der d.i.i. Invest AK GmbH, Wiesbaden hält. Diese wiederum ist mit 11,8 % an der PPFE Akos S.à r.l.(JVCo), Luxemburg beteiligt)
	3,50 % Beteiligung an PPFE Akos Berlin S.à r.l., Luxemburg (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 89,9 % der Anteile an der d.i.i. Invest AK GmbH, Wiesbaden hält. Diese wiederum ist mit 11,8 % an der PPFE Akos S.à r.l.(JVCo), Luxemburg beteiligt, welche 100 % an der PPFE Akos Berlin S.à r.l., Luxemburg hält)
	3,50 % Beteiligung an PPFE Akos Rieselfeld S.à r.l., Luxemburg (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 89,9 % der Anteile an der d.i.i. Invest AK GmbH, Wiesbaden hält. Diese wiederum ist mit 11,8 % an der PPFE Akos S.à r.l. (JVCo), Luxemburg beteiligt, welche 100 % an der PPFE Akos Rieselfeld S.à r.l., Luxemburg hält)
	3,50 % Beteiligung an PPFE Akos Freiburg S.à r.l., Luxemburg (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, die wiederum zu 100% als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 89,9% der Anteile an der d.i.i. Invest AK GmbH, Wiesbaden hält. Diese wiederum ist mit 11,8% an der PPFE Akos S.à r.l.(JVCo), Luxemburg beteiligt, welche 100% an der PPFE Akos Freiburg S.à r.l., Luxemburg hält)
	Geschäftsführer und 0,01 % Beteiligung an GbR Parrisiusstr. 31, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Gesellschafter der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH)

Widerrufsrecht gemäß § 305 Absatz 8 KAGB

Sie können gemäß § 305 Absatz 8 KAGB eine Willenserklärung, die Sie vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt abgegeben haben und die auf den Erwerb eines Anteils an der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG gerichtet war, innerhalb von zwei Werktagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber

HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH
Bei dem Neuen Krahn 2
20457 Hamburg
Fax: +49(0)40 7560 118- 19
E-Mail: info@hit-treuhand.de

zu erklären. Zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung.

Widerrufsfolgen:

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

Die beiderseitig empfangenen Leistungen sind zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, falls Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf die Rechtsfolgen hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor Ende der Widerrufsfrist mit der Erbringung der Dienstleistung beginnen. Ist Wertersatz zu zahlen, kann es dazu führen, dass Sie die vertragliche Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Die Erstattung von Zahlungen ist innerhalb von 30 Tagen zu erfüllen. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung der Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Soweit zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung bereits die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin erfolgt ist und die Gesellschaft bereits in Vollzug gesetzt worden ist, richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Regeln über die fehlerhafte Gesellschaft. Falls Sie die Beitrittserklärung widerrufen, haben Sie lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben gemäß den Regelungen in dem Gesellschaftsvertrag.

– Ende der Widerrufsbelehrung –

Hiervon unberührt bleibt das den Anlegern auf der Beitrittserklärung beschrieben Widerrufsrecht.

Dieser Nachtrag ist unter https://www.dii.de/investment/private-investoren/verantwortungsvolles-wohnen/ abrufbar. Er kann auf Wunsch auch in gedruckter Form kostenlos bei der d.i.i. Investment GmbH, Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden, angefordert werden.

d.i.i. Investment GmbH
Geschäftsführer Frank Wojtalewicz, Sascha Hertach,
Thomas Mitzel und Marina Wettstein
Biebricher Allee 2
D-65187 Wiesbaden
Telefon +49 611 95 01 68 - 0
Telefax +49 611 95 01 68 - 99
www.dii.de

Datum der Aufstellung des Nachtrages zum Verkaufsprospekt:
Wiesbaden, 14.12.2020

Frank Wojtalewicz

Geschäftsführer
d.i.i. Investment GmbH

Thomas Mitzel

Geschäftsführer
d.i.i. Investment GmbH

Sascha Hertach

Geschäftsführer
d.i.i. Investment GmbH

Marina Wettstein

Geschäftsführerin
d.i.i. Investment GmbH

d.i.i. Invest

2. NACHTRAG VOM 26. JULI 2021

zum Verkaufsprospekt der

dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co.
Geschlossene Investment-KG

(Stand: 05.10.2020)

Die d.i.i. Investment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gibt zum bereits veröffentlichten Verkaufsprospekt der

dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co.
Geschlossene Investment-KG

vom 05.10.2020 in der Fassung des 1. Nachtrags vom 14.12.2020 folgende Veränderungen gemäß § 316 Abs. 5 KAGB bekannt:

1. PERSONELLE VERÄNDERUNG IN DER GESCHÄFTSLEITUNG DER D.I.I. INVESTMENT GMBH

Herr Sascha Hertach wurde durch Gesellschafterbeschluss zum 31.01.2021 als Geschäftsführer der d.i.i. Investment GmbH (AIF-KVG) abberufen. Die Geschäftsleitung besteht nunmehr aus drei Mitgliedern.

Die vorgenannten Veränderungen betreffen folgende Kapitel:

Kapitel IV. Angaben zur AIF-KVG, Angaben zur Geschäftsführung

(Seite 36 des Verkaufsprospekts)

Die Angaben zur Geschäftsführung werden geändert und lauten wie folgt:

Zur Geschäftsführung und Vertretung der d.i.i. Investment GmbH sind Frank Wojtalewicz, Thomas Mitzel und Marina Wettstein bestellt worden, die in 65187 Wiesbaden, Biebricher Allee 2, geschäftsansässig sind.

Kapitel IX. Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensgegenstände, Vertragsbeziehungen, die Interessenkonflikte begründen können

(Seite 60 des Verkaufsprospekts)

Die Tabelle wird geändert, die Angaben über den Geschäftsführer Sascha Hertach werden entfernt.

Kapitel XIX. Angaben zum Fernabsatz und zu Verbraucherinformationen

1. Allgemeine Informationen über die Gesellschaft und die gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

(Seite 95 des Verkaufsprospekts)

c) AIF-KVG

Die Angaben über die Vertretung der AIF-KVG werden geändert und Sascha Hertach wird als Geschäftsführer entfernt.

VERTRETUNG:	Frank Wojtalewicz, Thomas Mitzel und Marina Wettstein

Impressum

Die Angaben über den Geschäftsführer Sascha Hertach werden im Impressum entfernt. Das neue Impressum lautet wie folgt:

Herausgeber/Anbieter des Beteiligungsangebots

d.i.i. Investment GmbH

Geschäftsführer Frank Wojtalewicz, Thomas Mitzel und Marina Wettstein

2. VERÄNDERUNGEN IN DEN PERSONELLEN UND KAPITALMÄSSIGEN VERFLECHTUNGEN DER ALLEINIGEN GESELLSCHAFTERIN DER AIF-KVG UND AUF EBENE DES AUFSICHTSRATS DER AIF-KVG

Die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH wurde durch einen Gesellschafterbeschluss und anschließende Eintragung ins Handelsregister in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und firmiert seit dem 13.07.2021 als d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, HRB 32745. Mit dem Gesellschafterbeschluss wurde der Aufsichtsrat gebildet, der aus nachfolgenden Mitgliedern besteht: Dr. Herbert Meyer, Dr. Friedrich Schmitz, Jan Borchers und Stefan Sanktjohanser. Herr Dr. Herbert Meyer, Herr Dr. Friedrich Schmitz und Herr Jan Borchers sind zugleich Aufsichtsratsmitglieder des Aufsichtsrats der AIF-KVG.

Hieraus ergeben sich folgende Änderungen im Verkaufsprospekt:

Die Firma d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH wird durch d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG ersetzt. Die HRB-Nummer wird durch die neue HRB 32745 ersetzt.

Folgende Kapitel sind davon betroffen:

- **Kapitel II. Risikohinweise, Erwerbsrisiken**
  (Seite 13 des Verkaufsprospekts);
- **Kapitel III. Angaben zum Publikums-AIF, Gründungsgesellschafter**
  (Seite 31 des Verkaufsprospekts); **Kommanditkapital** (Seite 33 des Verkaufsprospekts);
- **Kapitel IV. Angaben zur AIF-KVG, AIF-KVG – d.i.i. Investment GmbH**
  (Seite 36 des Verkaufsprospekts);
- **Kapitel IX. Anlageziele, Anlagepolitik und Vermögensgegenstände, Eigenkapital- Zwischenfinanzierung/Platzierungsgarantie**
  (Seite 57 des Verkaufsprospekts)

Vertragsbeziehungen, die Interessenkonflikte begründen können, die Tabelle auf Seite 57 ff. des Verkaufsprospekts und die vorgenommenen Aktualisierungen durch den Nachtrag 1. werden durch die nachfolgende aktualisierte Tabelle ersetzt:

GESCHÄFTSFÜHRER	BETEILIGUNG UND HÖHE (STAND: JULI 2020)
FRANK WOJTALEWICZ	**Geschäftsführer und 25,00 % Beteiligung an d.i.i. Deutsche Invest Immobilien Verwaltungs GmbH, Gräfelfing**
	Alleiniger Vorstand an d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, Wiesbaden. Als Aktionär hält er 1/3 der Stückaktien

	Geschäftsführer und 33,33 % Beteiligung an d.i.i. Investment GmbH, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG)
	Geschäftsführer und 29,67 % Beteiligung an d.i.i. Invest AK GmbH, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 89,9 % der Anteile an der d.i.i. Invest AK GmbH, Wiesbaden hält)
	Geschäftsführer und 33,33 % Beteiligung an d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG)
	Geschäftsführer und 3,33 % Beteiligung an d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG)
	33,33 % Beteiligung an der d.i.i. Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG)
	33,33 % Beteiligung an d.i.i. 200 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG)
	33,33 % Beteiligung an d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG)
	31,67 % Beteiligung an d.i.i. M. GmbH & Co. KG, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG)

	Geschäftsführer und 33,33 % Beteiligung an Emily's Place GmbH, Gräfelfing (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der Emily's Place GmbH, Gräfelfing hält)
	Geschäftsführer und 33,33 % Beteiligung an d.i.i. 101 Immobilien GmbH, Gräfelfing (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der d.i.i. 101 Immobilien GmbH, Gräfelfing hält)
	Geschäftsführer und 35,83 % Beteiligung an d.i.i. 102 Immobilien GmbH, Gräfelfing (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 85 % der Anteile an der d.i.i. 102 Immobilien GmbH, Gräfelfing hält) (Im zweiten Beteiligungsstrang erfolgt die Beteiligung ebenfalls indirekt als Gesellschafter mit einer 50%igen Beteiligung an der W & W Immobilien GmbH, Wiesbaden, die wiederum 15 % der Anteile an der d.i.i. 102 Immobilien GmbH, Gräfelfing hält)
	Geschäftsführer und 33,33 % Beteiligung an d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Bestand A GmbH, Gräfelfing (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. Bestand A GmbH, Gräfelfing hält)
	33,33 % Beteiligung an d.i.i. Immobilienbeteiligungs GmbH, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der d.i.i. Immobilienbeteiligungs GmbH, Wiesbaden hält)

	3,44 % Beteiligung an d.i.i. 10. Bestand D GmbH & Co. KG, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist, welche wiederum 100 % der Anteile an der d.i.i. Immobilienbeteiligungs GmbH hält, die als Kommanditist zu 10,1 % an der d.i.i. 10. Bestand D GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist) (Im zweiten Beteiligungsstrang erfolgt die Beteiligung ebenfalls indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum 100 % der Anteile an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden hält, welche als Kommanditist zu 0,2 % an der d.i.i. 10. Bestand D GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist)
	33,33 % Beteiligung an dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum 100 % der Anteile an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden hält, welche als Kommanditist zu 100 % an der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden beteiligt ist)
	33,33 % Beteiligung an d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist, welche wiederum 100 % der Anteile an der d.i.i. Immobilienbeteiligungs GmbH hält, die als Kommanditist zu 10,1 % an der d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist) (Im zweiten Beteiligungsstrang erfolgt die Beteiligung ebenfalls indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum 100 % der Anteile an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden hält, welche als Kommanditist zu 0,2 % an der d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist) (Im dritten Beteiligungsstrang erfolgt die Beteiligung indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum 100 % der Anteile an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden hält, welche als Kommanditist zu 100 % an der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden beteiligt ist und als Kommanditist 89,7 % der Anteile an der d.i.i. 302 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden hält)

	33,33 % Beteiligung an d.i.i. 303 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum 100 % der Anteile an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden hält, welche als Kommanditist zu 0,2 % an der d.i.i. 303 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist) (Im zweiten Beteiligungsstrang erfolgt die Beteiligung ebenfalls indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum 100 % der Anteile an der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden hält, welche als Kommanditist zu 100 % an der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG, Wiesbaden beteiligt ist und als Kommanditist 99,8 % der Anteile an der d.i.i. 303 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden hält)
	31,67 % Beteiligung an d.i.i. Rheinland GmbH, Köln (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 95 % als Kommanditist an der d.i.i. M. GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der d.i.i. Rheinland GmbH, Köln hält)
	31,67 % Beteiligung an d.i.i. Berlin GmbH, Berlin (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 95 % als Kommanditist an der d.i.i. M. GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der d.i.i. Berlin GmbH, Berlin hält)
	23,75 % Beteiligung an d.i.i. Hamburg GmbH, Hamburg (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 95 % als Kommanditist an der d.i.i. M. GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 75 % der Anteile an der d.i.i. Hamburg GmbH, Hamburg hält)
	Geschäftsführer und 15,83 % Beteiligung an Höpfner Immobilien GmbH, Kiel (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 95 % als Kommanditist an der d.i.i. M. GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 50 % der Anteile an der Höpfner Immobilien GmbH, Kiel hält)
	Geschäftsführer und 3,37 % Beteiligung an d.i.i. 10. Wohnen B GmbH, Gräfelfing (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 10,1 % der Anteile an der d.i.i. 10. Wohnen B GmbH, Gräfelfing hält)

	Geschäftsführer und 3,37 % Beteiligung an d.i.i. 10. Wohnen C GmbH, Gräfelfing (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. 200 Immobilien GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 10,1 % der Anteile an der d.i.i. 10. Wohnen C GmbH, Gräfelfing hält)
	Geschäftsführer und 30,96 % Beteiligung an d.i.i. 204 Immobilien GmbH, Gräfelfing (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 92,89 % der Anteile an der d.i.i. 204 Immobilien GmbH, Gräfelfing hält)
	Beteiligung i.H.v. 33,33 % an RIVERHOME GmbH, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG)
	Geschäftsführer und 33,33 % Beteiligung an d.i.i. 104 Immobilien GmbH, Gräfelfing (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 100 % der Anteile an der d.i.i. 104 Immobilien GmbH, Gräfelfing hält)
	3,50 % Beteiligung an PPFE Akos S.à.r.l. (JVCo), Luxemburg (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 89,9 % der Anteile an der d.i.i. Invest AK GmbH, Wiesbaden hält. Diese wiederum ist mit 11,8 % an der PPFE Akos S.à r.l.(JVCo), Luxemburg beteiligt)
	3,50 % Beteiligung an PPFE Akos Berlin S.à.r.l., Luxemburg (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 89,9 % der Anteile an der d.i.i. Invest AK GmbH, Wiesbaden hält. Diese wiederum ist mit 11,8 % an der PPFE Akos S.à r.l.(JVCo), Luxemburg beteiligt, welche 100 % an der PPFE Akos Berlin S.à r.l., Luxemburg hält)

	3,50 % Beteiligung an PPFE Akos Rieselfeld S.à.r.l., Luxemburg (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 100 % als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 89,9 % der Anteile an der d.i.i. Invest AK GmbH, Wiesbaden hält. Diese wiederum ist mit 11,8 % an der PPFE Akos S.à r.l. (JVCo), Luxemburg beteiligt, welche 100 % an der PPFE Akos Rieselfeld S.à r.l., Luxemburg hält)
	3,50 % Beteiligung an PPFE Akos Freiburg S.à.r.l., Luxemburg (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, die wiederum zu 100% als Kommanditist an der d.i.i. Beteiligungs GmbH & Co. KG, Wiesbaden beteiligt ist und 89,9% der Anteile an der d.i.i. Invest AK GmbH, Wiesbaden hält. Diese wiederum ist mit 11,8% an der PPFE Akos S.à r.l.(JVCo), Luxemburg beteiligt, welche 100% an der PPFE Akos Freiburg S.à.r.l., Luxemburg hält)
	Geschäftsführer und 0,01 % Beteiligung an GbR Parrisiusstr. 31, Wiesbaden (Die Beteiligung erfolgt indirekt als Aktionär der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG)
THOMAS MITZEL	**Geschäftsführer der d.i.i. Investment GmbH, Wiesbaden**
	Geschäftsführer der d.i.i. Invest AK GmbH, Wiesbaden
	Geschäftsführer der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 2. Verwaltungs GmbH, Wiesbaden
MARINA WETTSTEIN	**Geschäftsführerin der d.i.i. Investment GmbH, Wiesbaden**

In Anschluss der Tabelle werden die möglichen Interessenkonflikte auf Ebene des Aufsichtsrats der AIF-KVG wie folgt dargestellt:

Aufsichtsrat

Auf Ebene des Aufsichtsrats der Aktiengesellschaft, der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG, können im Rahmen der Überwachungspflichten des Aufsichtsrats Interessenkonflikte entstehen, weil Personenidentität zwischen drei Aufsichtsratsmitgliedern des Aufsichtsrats der AIF-KVG und des Aufsichtsrats der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG besteht. Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat über die gesellschaftsrechtliche Stellung der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG mittelbar Einfluss auf die AIF-KVG ausüben.

- **Kapitel XIII. Investitions- und Finanzierungspläne, Mittelverwendung Mittelherkunft kumulierte Darstellung – Prognose-, Mittelverwendung, Finanzierungskosten**
  (Seite 78 des Verkaufsprospekts);

- **Kapitel XVI. Vertragliche Grundlagen, Auslagerungen durch die AIF-KVG, c) Buchhaltung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und des Fondsrechnungswesens**
  (Seite 88 des Verkaufsprospekts); **Dienstleister, a) Verwaltung von Immobilien, b) Platzierungsgarantie, c) Objektvermittlungsvertrag**
  (Seite 89 und Seite 90 des Verkaufsprospekts);

- **Kapitel XIX. Angaben zum Fernabsatz und zu Verbraucherinformationen, 1. Allgemeine Informationen über die Gesellschaft und die gegenüber den Anlegern auftretenden Personen, c) AIF-KVG, Gesellschafter**
  (Seite 95 des Verkaufsprospekts).

3. BERICHTIGUNGEN

Folgende Berichtigungen werden im Verkaufsprospekt vorgenommen:

Der Verweis **im Kapitel III. Angaben zum Publikums-AIF, AIF-KVG, Absatz 1, Satz 3** (Seite 32 des Verkaufsprospekts) „siehe auch Kapitel XVI. Vertragliche Grundlagen" geht in die Leere. Daher wird er ersatzlos gestrichen.

Der Verweis **im Kapitel IV. Angaben zur AIF-KVG, Aufgaben, Befugnisse und Pflichten der AIF-KVG, Absatz 1, Satz 1** (Seite 36 des Verkaufsprospekts) „siehe auch Kapitel XVI. Vertragliche Grundlagen" geht in die Leere. Daher wird er ersatzlos gestrichen.

Im **Kapitel V. Angaben zur Verwahrstelle, Aufgaben der Verwahrstelle, Absatz 6** (Seite 39 des Verkaufsprospekts) wird folgende Berichtigung vorgenommen:

In dem nachfolgenden Absatz wird das Wort „Änderung" durch das Wort „Kündigung" ersetzt.

Den Anleger steht gemäß Gesellschaftsvertrag jedoch das Recht zu, über eine Änderung des mit der CACEIS Bank S.A., Germany Branch mit Sitz in der Lilienthalallee 36, 80939 München, geschlossenen Vertrags zu beschließen.

Widerrufsrecht gemäß § 305 Absatz 8 KAGB

Sie können gemäß § 305 Absatz 8 KAGB eine Willenserklärung, die Sie vor der Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Verkaufsprospekt abgegeben haben und die auf den Erwerb eines Anteils an der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG gerichtet war, innerhalb von zwei Werktagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags widerrufen, sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber

HIT Hanseatische Service Treuhand GmbH
Bei dem Neuen Krahn 2
20457 Hamburg
Fax: +49(0)40 7560 118- 19
E-Mail: info@hit-treuhand.de

zu erklären. Zur Fristwahrung reicht die rechtzeitige Absendung.

Widerrufsfolgen:

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

Die beiderseitig empfangenen Leistungen sind zurückzugewähren. Sie sind zur Zahlung von Wertersatz für die bis zum Widerruf erbrachte Dienstleistung verpflichtet, falls Sie vor Abgabe Ihrer Vertragserklärung auf die Rechtsfolgen hingewiesen wurden und ausdrücklich zugestimmt haben, dass wir vor Ende der Widerrufsfrist mit der Erbringung der Dienstleistung beginnen. Ist Wertersatz zu zahlen, kann es dazu führen, dass Sie die vertragliche Verpflichtung zur Zahlung von Wertersatz für den Zeitraum bis zum Widerruf dennoch erfüllen müssen. Die Erstattung von Zahlungen ist innerhalb von 30 Tagen zu erfüllen. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung der Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Soweit zum Zeitpunkt der Abgabe der Widerrufserklärung bereits die Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin erfolgt ist und die Gesellschaft bereits in Vollzug gesetzt worden ist, richten sich die beiderseitigen Rechte und Pflichten nach den Regeln über die fehlerhafte Gesellschaft. Falls Sie die Beitrittserklärung widerrufen, haben Sie lediglich einen Anspruch auf das Auseinandersetzungsguthaben gemäß den Regelungen in dem Gesellschaftsvertrag.

– Ende der Widerrufsbelehrung –

Hiervon unberührt bleibt das den Anlegern auf der Beitrittserklärung beschriebene Widerrufsrecht.

Dieser Nachtrag ist unter https://www.dii.de/investment/private-investoren/verantwortungsvolles-wohnen/ abrufbar. Er kann auf Wunsch auch in gedruckter Form kostenlos bei der d.i.i. Investment GmbH, Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden, angefordert werden.

d.i.i. Investment GmbH
Geschäftsführer Frank Wojtalewicz,
Thomas Mitzel und Marina Wettstein
Biebricher Allee 2
D-65187 Wiesbaden
Telefon +49 611 95 01 68 - 0
Telefax +49 611 95 01 68 - 99
www.dii.de

Datum der Aufstellung des Nachtrages zum Verkaufsprospekt:
Wiesbaden, 26.07.2021

Frank Wojtalewicz

Geschäftsführer
d.i.i. Investment GmbH

Thomas Mitzel

Geschäftsführer
d.i.i. Investment GmbH

Marina Wettstein

Geschäftsführerin
d.i.i. Investment GmbH

d.i.i. Invest

AKTUALISIERUNG DES VERKAUFSPROSPEKTS

Dieses Dokument aktualisiert den Verkaufsprospekt der **dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG** vom 05.10.2020 in der Fassung des 1. Nachtrags vom 14.12.2020 und des 2. Nachtrags vom 26.07.2021 und ist interessierten Anlegern zusammen mit dem bereits erwähnten Verkaufsprospekt samt Nachträgen zur Verfügung zu stellen. Die d.i.i. Investment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gibt folgende Änderung gemäß § 316 Abs. 4 KAGB bekannt:

VERLÄNGERUNG DER BEITRITTSPHASE

Der geschäftsführende Kommanditist hat beschlossen, die Beitrittsphase für die Zeichnung einer Beteiligung an der dii. Wohnimmobilien Deutschland 1 GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG bis zum 30.06.2022 gemäß § 3 Absatz 3, Satz 7 des Gesellschaftsvertrags zu verlängern.

Die Angaben zum Ende der Beitrittsphase im Verkaufsprospekt werden wie folgt aktualisiert:

Kapitel XIX. Angaben zum Fernabsatz und zu Verbraucherinformationen, 2. Informationen über die Vertragsverhältnisse, lit. d) Zeichnungsfrist, Satz 2 (Seite 98) lautet wie folgt:

> Die Zeichnungsfrist läuft – vorbehaltlich einer vorzeitigen Schließung durch Vollplatzierung des Kommanditkapitals – bis zum 30.06.2022.

Kapitel XIX. Angaben zum Fernabsatz und zu Verbraucherinformationen, 2. Informationen über die Vertragsverhältnisse, lit. j) Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen, Satz 1 (Seite 99) lautet wie folgt:

> Die Angaben im Verkaufsprospekt sind bis zur Beendigung der Beitrittsphase, spätestens zum 30.06.2022, und vorbehaltlich der Mitteilung von Änderungen gültig.

d.i.i. Investment GmbH

Geschäftsführer Frank Wojtalewicz,
Thomas Mitzel und Marina Wettstein
Biebricher Allee 2
D-65187 Wiesbaden

Telefon +49 611 95 01 68 - 0
Telefax +49 611 95 01 68 - 99

www.dii.de

Datum der Aktualisierung: 20.12.2021

Frank Wojtalewicz
Geschäftsführer
d.i.i. Investment GmbH

Thomas Mitzel
Geschäftsführer
d.i.i. Investment GmbH

Marina Wettstein
Geschäftsführerin
d.i.i. Investment GmbH