

# *neustädter, Gießen*

Verkaufsprospekt gemäß § 268 Abs. 1 KAGB  
für den geschlossenen inländischen Publikums-AIF

HL INVEST NEUSTÄDTER, GIEßEN GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT-KG

einschließlich

- Anlagebedingungen
- Gesellschaftsvertrag
- Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag

Stand 09.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Hinweise	4	7.4	Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung	68
2.	Angaben zum geschlossenen inländischen Publikums–AIF	5	7.5	Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	69
2.1	Beteiligungsangebot – Überblick	5	7.6	Übertragung und Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen	71
2.2	Investmentgesellschaft	15	7.7	Tod eines Anlegers	71
2.3	Objektgesellschaft	17	7.8	Voraussetzung für die Auflösung und Übertragung der Investmentgesellschaft	71
2.4	Kapitalverwaltungsgesellschaft	17	7.9	Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert	72
2.5	Verwahrstelle	20	8.	Ermittlung und Verwendung der Erträge	73
2.6	Treuhandkommanditisten	21	8.1	Ermittlung der Erträge	73
2.7	Interessenkonflikte	22	8.2	Investitions– und Finanzplan der Investmentgesellschaft	73
2.8	Anlegerkreis und Profil des typischen Anlegers	23	8.3	Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge – PROGNOSE	77
3.	Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik	25	8.4	Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger	77
3.1	Anlageziel	25	8.5	Häufigkeit der Auszahlungen von Erträgen	77
3.2	Anlagestrategie und Anlagepolitik	25	8.6	Bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens	77
3.3	Verfahren zur Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik	26	9.	Kurzanangaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften	78
4.	Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung	27	9.1	Angaben für Anleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten	78
4.1	Art der Vermögensgegenstände	27	9.2	Angaben für Anleger mit Betriebsvermögen	83
4.2	Maßgebliche Anlagegrundsätze und –grenzen	27	10.	Auslagerung und Dienstleistungen	84
4.3	Angaben zum konkreten Anlageobjekt	27	10.1	Auslagerungen der KVG nach § 36 Abs. 9 KAGB	84
4.4	Kaufvertrag	31	10.2	Übertragene Verwahrungsfunktionen, Ausgelagerte Verwahrungsaufgaben	84
4.5	Einsatz von Leverage (Hebelwirkung)/Fremdkapital	31	10.3	Interessenkonflikte	84
4.6	Zulässigkeit von Kreditaufnahmen	32	10.4	Dienstleister der KVG	85
4.7	Zulässigkeit von Belastungen	32	11.	Jahresberichte, Abschlussprüfer und Offenlegung von weiteren Informationen	86
4.8	Einsatz von Derivaten	32	11.1	Jahresberichte	86
4.9	Handhabung von Sicherheiten	32	11.2	Anlegerkommunikation	86
4.10	Finanzierung	32	11.3	Abschlussprüfer	86
4.11	Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens	34	11.4	Offenlegung von weiteren Informationen	86
4.12	Regeln für die Vermögensbewertung	34	11.5	Informationen gemäß Art. 6 bis 9 der Verordnung (EU) 2019/2088 (»Offenlegungs–Verordnung«) sowie gemäß Art. 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 (»Taxonomie–Verordnung«)	86
4.13	Liquiditätsmanagement	35	12.	Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen	89
4.14	Volatilität	35	12.1	Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Gesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen	89
4.15	Primebroker	35	12.2	Informationen zu den Vertragsverhältnissen	90
5.	Risikohinweise	36	13.	Hinweise zum Datenschutz	94
5.1	Risikoprofil der Investmentgesellschaft	36	13.1	Worum geht es? Wer ist für die Datenverarbeitung verantwortlich?	94
5.2	Wesentliche Risiken der Anlagepolitik und mit Vermögenswerten verbundene Risiken	36	13.2	Welche personenbezogenen Daten verarbeitet wird, und zu welchem Zweck?	94
5.3	Wesentliche objektspezifische Risiken	45	13.3	Werden Ihre personenbezogenen Daten an Dritte weitergegeben?	94
5.4	Wesentliche Risiken der Investition in den AIF	45	13.4	Wie lange werden meine personenbezogenen Daten gespeichert?	95
5.5	Steuerrechtliche Risiken	51	13.5	Welche Rechte stehen Ihnen zu?	95
5.6	Wesentliche mit Techniken verbundene Risiken	57	13.6	Wie kann ich Kontakt aufnehmen? An wen kann ich mich wenden?	95
5.7	Maximales Risiko	58	13.7	Was tun wir, um Ihre personenbezogenen Daten (vor dem Zugriff Dritter) zu schützen?	95
6.	Kosten	59	13.8	Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung im Einzelfall (einschließlich sog. Profiling)	95
6.1	Ausgabe– und Rücknahmepreis	59	13.9	Werden meine personenbezogenen Daten an ein Drittland oder eine internationale Organisation übermittelt?	95
6.2	Ausgabeaufschlag	59	14.	Anlagebedingungen	96
6.3	Sonstige Kosten und Gebühren, die von der Investmentgesellschaft zu zahlen sind	59	15.	Gesellschaftsvertrag	102
6.4	Sonstige Kosten und Gebühren, die vom Anleger zu zahlen sind	62	16.	Treuhandvertrag	123
6.5	Gesamtkostenquote	63			
6.6	Rückvergütungen	63			
6.7	Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft	63			
7.	Anteile an der Investmentgesellschaft und Rechtsstellung der Anleger	65			
7.1	Anteilsklassen	65			
7.2	Art und Hauptmerkmale der angebotenen Anteile	65			
7.3	Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers	67			

1.    Allgemeine Hinweise

Bei dem vorliegenden Angebot handelt es sich um einen gesetzlich regulierten geschlossenen inländischen Publikums-AIF (Alternativen Investmentfonds; nachfolgend auch »AIF« oder »Investmentvermögen«). Herausgeberin des Angebots ist die HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend auch »Investmentgesellschaft«).

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft wurde die HANNOVER LEASING Investment GmbH (»KVG«) bestellt. Die KVG hat gemäß den Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (»KAGB«) für die von ihr verwaltete Investmentgesellschaft den Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrags und des Treuhandvertrags sowie das Basisinformationsblatt erstellt und dem Publikum mit Beginn des Vertriebs gemäß § 268 i.V.m. § 316 KAGB zugänglich gemacht.

Der Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Verkaufsunterlagen in der jeweils geltenden Fassung. Die Verkaufsunterlagen umfassen dabei den Verkaufsprospekt (einschließlich der Anlagebedingungen, des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft und des Treuhandvertrags mit dem Treuhandkommanditisten), das Basisinformationsblatt und – sofern vorhanden – den letzten veröffentlichten Jahresbericht. Die Verkaufsunterlagen in der jeweils geltenden Fassung sind dem am Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft Interessierten rechtzeitig vor Unterzeichnung der Beitrittserklärung kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Jedem interessierten Anleger wird empfohlen, vor der endgültigen Anlageentscheidung alle genannten Verkaufsunterlagen, insbesondere die mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft verbundenen Risiken und die steuerlichen Rahmenbedingungen, aufmerksam zu lesen und unter Berücksichtigung seiner persönlichen Situation kritisch zu würdigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Anleger eine unternehmerische Beteiligung eingeht. Ggf. sollte sich der Anleger vor dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft von einem fachkundigen Dritten beraten lassen.

Abweichende Auskünfte oder Erklärungen über den Inhalt der Verkaufsunterlagen hinaus dürfen nicht abgegeben werden. Jeder Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in den Verkaufsunterlagen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Anlegers. Die Verkaufsunterlagen können von dem am Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft Interessierten kostenlos in deutscher Sprache telefonisch, per Post, per Telefax oder per E-Mail in Papierform bei der

HANNOVER LEASING Investment GmbH  
Wolfratshauser Straße 49  
82049 Pullach  
Telefon: (089) 2 11 04-0  
Telefax: (089) 2 11 04-210  
E-Mail: kontakt@hannover-leasing.de  
Internetseite: www.hannover-leasing.de

angefordert werden und sind darüber hinaus während der Platzierungsphase des Emissionskapitals der Investmentgesellschaft kostenlos als PDF-Download auf der Internetseite der KVG abrufbar.

Die in dem Verkaufsprospekt gegebenen Informationen sind bis zur Bekanntgabe von Änderungen gültig. Betrifft die Änderung einen wichtigen neuen Umstand oder eine wesentliche Unrichtigkeit in Bezug auf die im Verkaufsprospekt der Investmentgesellschaft enthaltenen Angaben, die die Beurteilung des Investmentvermögens oder der KVG beeinflussen könnten, so wird diese Änderung als Nachtrag zum Verkaufsprospekt bekannt gegeben. Sollte zu diesem Verkaufsprospekt ein Nachtrag erstellt werden, wird dieser unverzüglich im elektronischen Bundesanzeiger sowie auf der Internetseite der KVG veröffentlicht. Der Nachtrag wird bei der KVG unter den vorgenannten Kontaktdaten zur kostenlosen Ausgabe bereitgehalten.

Das Beteiligungsangebot ist beschränkt auf die Bundesrepublik Deutschland. Weder die KVG noch die Investmentgesellschaft sind oder werden gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile der Investmentgesellschaft sind und werden auch nicht gemäß dem United States Securities Act von 1933 in seiner gültigen Fassung oder nach den Wertpapiergesetzen eines Bundesstaates der Vereinigten Staaten von Amerika registriert. Anteile an der Investmentgesellschaft dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einem Staatsbürger der USA bzw. einem Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (z.B. Green Card) oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden (»US-Person«). An einem Erwerb von Anteilen an der Investmentgesellschaft Interessierte müssen daher darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben noch an US-Personen weiterveräußern. Der genaue Anlegerkreis für dieses Beteiligungsangebot wird unter »Anlegerkreis und Profil des typischen Anlegers«, in Kapitel 2.8 Seite 23, dargestellt.

Datum der Erstellung des Verkaufsprospekts: 9. Oktober 2025.

2.    Angaben zum geschlossenen inländischen Publikums-AIF

2.1    Beteiligungsangebot – Überblick

Beteiligung an der Investmentgesellschaft	
Investmentgesellschaft	HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
WKN / ISIN	A41FAJ / DE000A41FAJ9
AIF-Kapitalverwaltungs-gesellschaft (KVG)	HANNOVER LEASING Investment GmbH mit Sitz in Pullach i. Isartal Die KVG unterliegt der Aufsicht durch die BaFin. Sie übernimmt die Anlage und Verwaltung des Vermögens für den AIF. Der KVG obliegt insofern insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement sowie die Übernahme administrativer Tätigkeiten.
Anlageziel	Das Anlageziel des AIF besteht darin, durch zufließende Mieteinnahmen sowie durch Wertsteigerungen des Anlageobjekts stabile Erträge bei einem langfristigen Anlagehorizont für den Anleger zu erwirtschaften.
Anlagestrategie	Die festgelegte Anlagestrategie der Gesellschaft besteht in der Absicht des mittelbaren Erwerbs und in der Verwaltung sowie – zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft – in der Veräußerung der Immobilie »neustädter Gießen« in 35390 Gießen, Neustadt 26 und 28, (»Anlageobjekt«). Das Anlageobjekt wird von einer Objektgesellschaft gehalten, wobei die Investmentgesellschaft die Anteile an der Objektgesellschaft mehrheitlich erwerben wird, und zwar mindestens 50,1 % und bis zu 89,897 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie der gesetzlichen Vorgaben. Der Erwerb der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft durch die Investmentgesellschaft unterliegt folgendem zeitlichen Ablauf: – Zunächst soll der Prozess zur Kapitaleinwerbung starten; – Anschließend wird die KVG unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlagebedingungen eine Ankaufsentscheidung treffen; – Nachdem das Kapital für den Erwerb von mindestens 50,1 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft in Höhe von 16.689.000,00 Euro von Anlegern eingezahlt wurde, wird der Anteilskauf- und Übertragungsvertrag mit der Hannover Leasing Investment Beteiligungs GmbH über mindestens 50,1 % und bis zu 89,897 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft (»Anteilskaufvertrag«) unterzeichnet (»Signing«). Der Anteilskaufvertrag wird u.a. unter der aufschiebenden Bedingung der Eintragung von Sitzverlegung und Formwechsel der Objektgesellschaft im Handelsregister geschlossen.
Beteiligungsbetrag (Kommanditeinlage)	Die Mindestbeteiligung beträgt 20.000 Euro pro Anleger zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Höhere Beteiligungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein. Anleger, die bis zum Signing beitreten, zahlen zunächst 20 % der von ihnen übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die weiteren 80 % der Einlage sind innerhalb einer Frist von 15 Tagen nach Abruf durch die KVG zu leisten. Sofern die Zahlung der ersten 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage vor dem Signing erfolgt, beginnt der Zeitraum für die Berechnung der Höhe der Auszahlung jeweils am Ersten des Monats, der auf den Monat der Zahlung der 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag folgt. Die Höhe beträgt zeitanteilig 3,0 % p.a. bezogen auf die eingezahlte Einlage von 20% ab dem Beitritt (vgl. Definition auf Seite 70) und endet in dem Monat, der vor dem Signing liegt. Anleger, die nach dem Signing beitreten, zahlen 100 % der von ihnen übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag.
Laufzeit	Die Dauer der Gesellschaft ist befristet auf zehn Jahre (»Grundlaufzeit«). Die Grundlaufzeit beginnt mit Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft, in dem die Anteile an der Gesellschaft voll platziert wurden; bei einer Vollplatzierung im Laufe des Jahres 2026 endet die Grundlaufzeit somit mit Ablauf des 31.12.2036 (spätestens jedoch mit Ablauf des 31.12.2037). Die Grundlaufzeit kann einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 50 % der Grundlaufzeit verlängert werden. Die Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft bedarf eines Beschlusses der Gesellschafter, der mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst wird.

Laufende Auszahlungen (Prognose) <sup>1</sup>	Durchschnittlich werden Auszahlungen in Höhe von rd. 7,00 % p.a. erwartet. Die Auszahlungen erfolgen halbjährlich bis zum 30. September des Wirtschaftsjahres und bis zum 30. April des Folgejahres (§ 25 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags).
Schlussauszahlung (Prognose) <sup>1</sup>	101,54 %
Gesamtauszahlung (Prognose) <sup>1</sup>	178,54 %
Kategorie gemäß SFDR2	Bei diesem AIF handelt es sich um ein Finanzprodukt nach Maßgabe von Art. 8 Abs. 1 SFDR, das ökologische und/oder soziale Merkmale bewirbt.
Anlegerkreis	<p>Der Vertrieb von Anteilen an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich in Deutschland und richtet sich an Anleger, die als</p> <p>– natürliche Personen ihren Erstwohnsitz in Deutschland haben, die der Gesellschaft ihre deutsche Steueridentifikationsnummer für die unbeschränkte Steuerpflicht mitteilen und keine Wohnanschrift in einem Ausschlussstaat haben.</p> <p>– juristische Personen, Personengesellschaften (z.B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) oder Stiftungen, die nicht nach dem Recht eines Ausschlussstaats errichtet sind, die keine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat haben und/oder deren Einkommen nicht dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaats unterliegt.</p> <p>Nähere Einzelheiten ergeben sich aus § 9 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft.</p>
Treuhandkommanditist	<p>HANNOVER LEASING Treuhand GmbH</p> <p>Der Anleger beteiligt sich zunächst ausschließlich mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Investmentgesellschaft. Nach Begründung seines Gesellschaftsverhältnisses als Treugeber hat der Anleger jederzeit die Möglichkeit, sich als Direktkommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen.</p>
Haftsumme	Ein Anleger verfügt als Treugeber mittelbar über den Treuhänder oder unmittelbar als Direktkommanditist über eine im Handelsregister eingetragene Haftsumme von 1 % der anfänglich übernommenen Pflichteinlage. Die Haftung eines Kommanditisten ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn und soweit die Haftsumme geleistet ist. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
Verwahrstelle	<p>State Street Bank International GmbH mit Sitz in München</p> <p>Die Verwahrstelle unterliegt der Aufsicht durch die BaFin. Ihre Aufgaben umfassen insbesondere die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, die Überwachung der Einhaltung bestimmter Vorschriften des KAGB sowie die Ausübung bestimmter Kontrollfunktionen.</p>
Jahresabschlussprüfer	Es wird beabsichtigt, die Sonntag & Partner, Partnergesellschaft mbH, geschäftsansässig in der Schertlinstraße 23 in 86159 Augsburg als Jahresabschlussprüfer zu beauftragen.

<sup>1</sup> Unverbindliche Prognose ab dem 01.01.2026 (für Prognosezwecke unterstellter Übergang der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft auf die Investmentgesellschaft) – der Eintritt der unverbindlichen Prognose kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die getroffenen Annahmen, Schätzungen, Prognosen sowie Aussagen und Angaben Dritter hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung des AIF später als unzutreffend erweisen. Das Erreichen der prognostizierten Auszahlungen ist von einer Vielzahl von unbeflussbaren Faktoren (z.B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilie) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab.

<sup>2</sup> Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor, in der durch die Verordnung (EU) 2023/2869 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2023 geänderten Fassung («Sustainable Finance Disclosure Regulation», auch »SFDR« oder »Offenlegungs-Verordnung«).

Vermögensgegenstand	
Anlageobjekt	Das urbane Versorgungszentrum „neustädter“ besteht aus einem innerstädtischen Parkhaus mit mehr als 1.000 Parkplätzen, einer Gesamtmietfläche über drei Geschosse mit circa 33.700 m² Mietfläche, die an circa 60 unterschiedliche Nutzer vermietet sind. Das Objekt wurde 2005 gebaut und in den Jahren 2019 bis 2025 modernisiert und revitalisiert. Dabei wurde u.a. die Fassade und der Innenbereich modernisiert, ein zusätzlicher Eingangsbereich geschaffen und die Gebäudestruktur durch Schaffung von Kinderbetreuungsflächen im Objekt und auf dem Parkdeck (Neubau einer Kindertagesstätte, nachfolgend »Kita«) optimiert. Im Erdgeschoss wurde der Gastronomiebereich erweitert und neugestaltet. Zudem wurden in ausgesuchten Teilbereichen die Lüftungsanlage erneuert sowie die komplette Mess- und Regeltechnik erneuert. Im Rahmen des Kita-Neubau erfolgt auch die Parkhaussanierung (Dämmung des obersten Parkdecks und der Forumswände erneuert).
Standort	Die Liegenschaft im Stadtzentrum von Gießen befindet sich wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Vom Anlageobjekt ist die Haupteinkaufslage Seltersweg fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Bahnhof „Gießen-Oswaldsgarten“.
Einkunftsart	Vermietung und Verpachtung
Risikomischung	Bei dem Anlageobjekt handelt sich um ein urbanes Versorgungszentrum. Aufgrund der Vielzahl von Mietern in Verbindung mit der jeweiligen Mieterstruktur ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Gesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB investiert.
Erwarteter Immobilienwert	Der Immobilienwert wird bei ca. 59.150.000 EUR erwartet.
Ankaufsrendite/-faktor	Die Bandbreite des Immobilienwertes wird zwischen einer Rendite von dem 10- und 11,0-fachen bzw. 9,1 % – 10,0 % erwartet.
Kalkulierter Verkaufsfaktor (Prognose) <sup>3</sup>	9,60

<sup>3</sup> Unverbindliche Prognose ab dem 01.01.2026 (für Prognosezwecke unterstellter Übergang der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft auf die Investmentgesellschaft) – der Eintritt der unverbindlichen Prognose kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die getroffenen Annahmen, Schätzungen, Prognosen sowie Aussagen und Angaben Dritter hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung des AIF später als unzutreffend erweisen. Das Erreichen der prognostizierten Auszahlungen ist von einer Vielzahl von unbeflussbaren Faktoren (z.B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilie) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab.

Vermietung

Der Mieterbesatz ist aufgrund seiner Heterogenität risikodiversifiziert. Im zweiten Quartal 2025 war das urbane Versorgungszentrum an ca. 60 Mieter vermietet, wobei auf die Top 10 Mieter ca. 67 % der Gesamteinnahmen entfallen. Diese Top 10 Mieter besitzen eine durchschnittliche Mietvertragsdauer (WAULT) von 9,25 Jahren<sup>4</sup>. Bei den Top 10 Mietern gemessen an den Gesamtmieteinnahmen handelt sich um:

1. Gírlan Immobilien Management GmbH (Parkplatzverwaltung) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.12.2025 und einem Anteil von rund 19,6 % an den Gesamtmieteinnahmen (ab dem 01.01.2026 die APCOA Parking Deutschland GmbH mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 01.01.2038, zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption),
2. Müller GmbH & Co. KG (Drogerie) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.01.2033, zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund 7,9 % an den Gesamtmieteinnahmen,
3. tegut ... gute Lebensmittel GmbH & Co. KG (Lebensmittelgeschäft) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 30.06.2030, zzgl. 3 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund 6,4 % an den Gesamtmieteinnahmen,
4. DECATHLON Deutschland SE & Co. KG (Sportartikelhändler) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 14.06.2030, zzgl. 1 x 5 Jahre und 1 Monat sowie danach 3 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund 5,9 % an den Gesamtmieteinnahmen,
5. FitX Deutschland GmbH (Fitnessstudio) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.12.2035, zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund 5,6 % an den Gesamtmieteinnahmen,
6. H&M Hennes & Mauritz B.V. & Co. KG (Bekleidungsgeschäft) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 28.02.2039 (zweijährliche Sonderkündigungsrechte für den Mieter, beginnend ab dem 28.02.2027) und einem Anteil von rund 5,3 % an den Gesamtmieteinnahmen,
7. Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Marburg–Gießen e.V. (Träger der Kita) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 14.03.2044, zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund 3,8 % an den Gesamtmieteinnahmen,
8. Woolworth GmbH (Einzelhandelsunternehmen) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.03.2031, zzgl. 5 x 3 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund 3,8 % an den Gesamtmieteinnahmen,
9. PENNY Markt GmbH (Lebensmittelgeschäft) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 14.09.2030, zzgl. 2 x 3 Jahre Verlängerungsoption (die lfd. Nr. 2, 3, 4, 6 und 9 gemeinsam die »Ankermieter«) und einem Anteil von rund 3,1 % an den Gesamtmieteinnahmen und
10. Pelikan–Apotheke in der Galerie, Inhaber Amir Shahim e.K. mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 30.09.2030, zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund 2,9 % an den Gesamtmieteinnahmen (die lfd. Nr. 1 bis 10 nachfolgend gemeinsam die »Top 10 Mieter«).

Die Mieten sind teilweise wertgesichert. Umsatzabhängige Mietbestandteile sind mit Ausnahme der Mieter H&M Hennes & Mauritz B.V. & Co. KG und Jeans Palast Welters & Görgens GmbH (Shopname: Kult), die eine reine Umsatzmiete zahlen, vorhanden, aber nicht kalkuliert.

Finanzierung der Investmentgesellschaft

Gesamtinvestitionskosten	bis zu 30.151.100 Euro
Eigenkapital	bis zu 30.151.100 Euro
davon Emissionskapital	bis zu 30.150.000 Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag in Höhe von bis zu 1.507.500 Euro)
davon Gründungs-gesellschafter	1.100 Euro

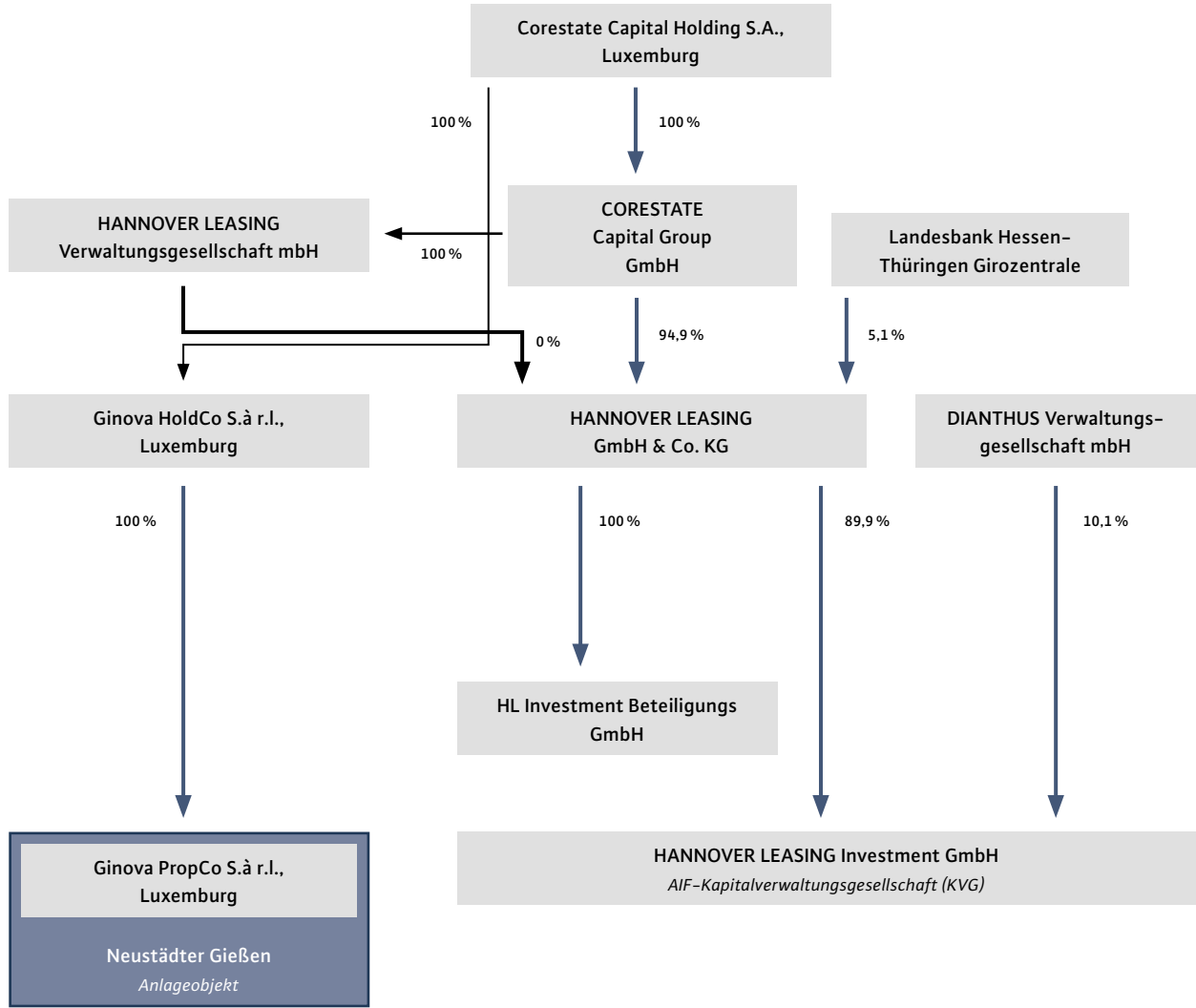
Finanzierung der Objektgesellschaft

Gesamtinvestitionskosten	63.700.000 Euro
Eigenkapital	29.700.000 Euro
Fremdkapital	34.000.000 Euro
Darlehensgeber	SaarLB

<sup>4</sup> Unter Berücksichtigung des Mietvertrages mit der APCOA Parking Deutschland GmbH, der den aktuellen Mietvertrag mit der Gírlan Immobilien Management GmbH spätestens zum 01.01.2026 ersetzen wird.

Laufzeit	30.12.2030
Zinssatz	rd. 4,0 % p.a. fest bis 30.12.2030
Tilgung	Leistungsraten vierteljährlich: 42.500,00 Euro, erstmals bis spätestens 30.12.2025
Bereitstellungprovision	0,50 % p.a. ab 60 Tage nach Unterzeichnung des Darlehensvertrages durch den Darlehensnehmer, spätestens jedoch ab 30.11.2025 auf den jeweils noch nicht ausgezahlten Darlehensbetrag

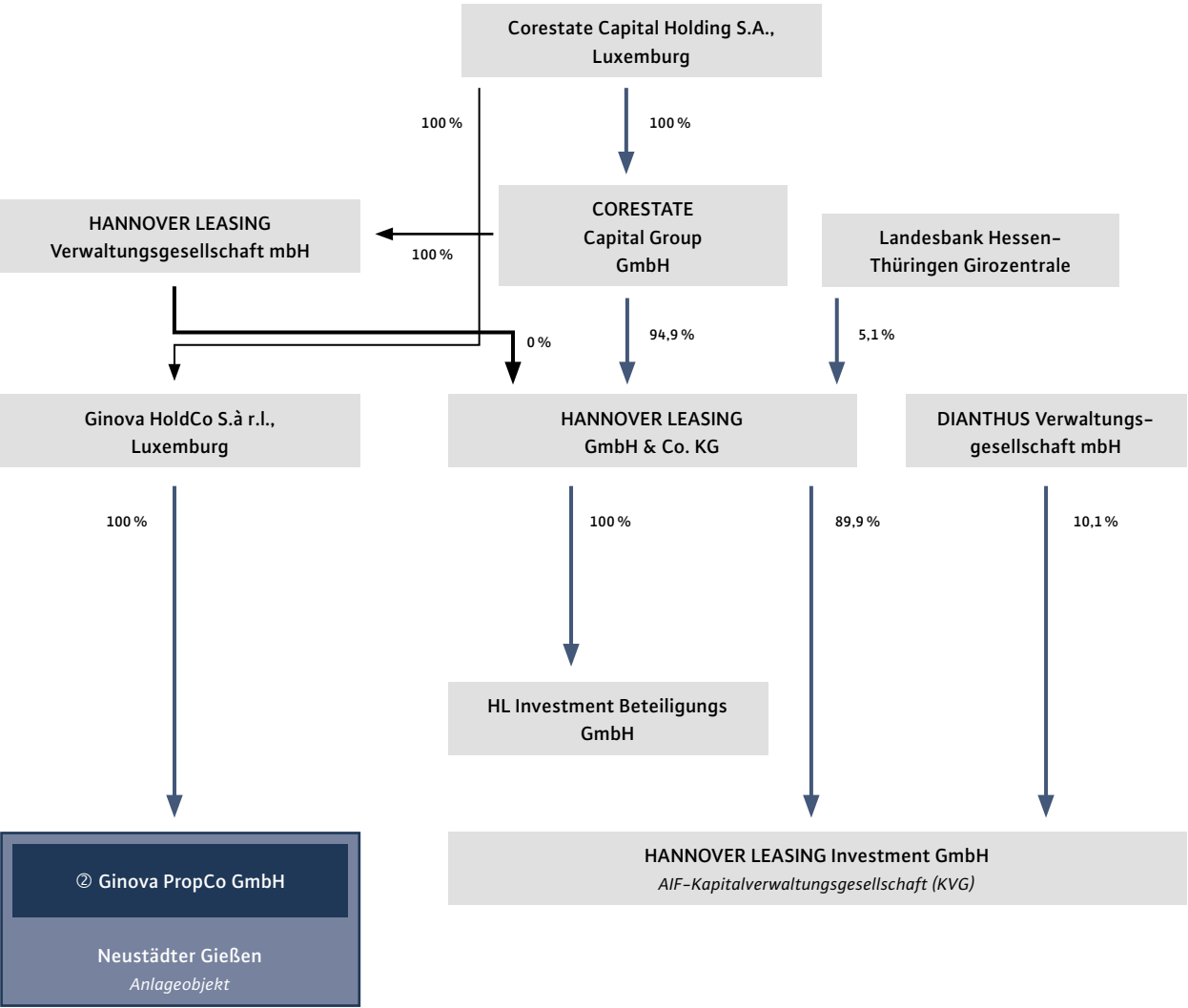
① Ausgangsstruktur



① Aus der abgebildeten Ausgangsstruktur ergibt sich, dass die Anteile an der Ginova PropCo S.à r.l. zum Zeitpunkt der Einreichung dieses Verkaufsprospekts zu 100 % von der Ginova HoldCo S.à r.l. gehalten werden.



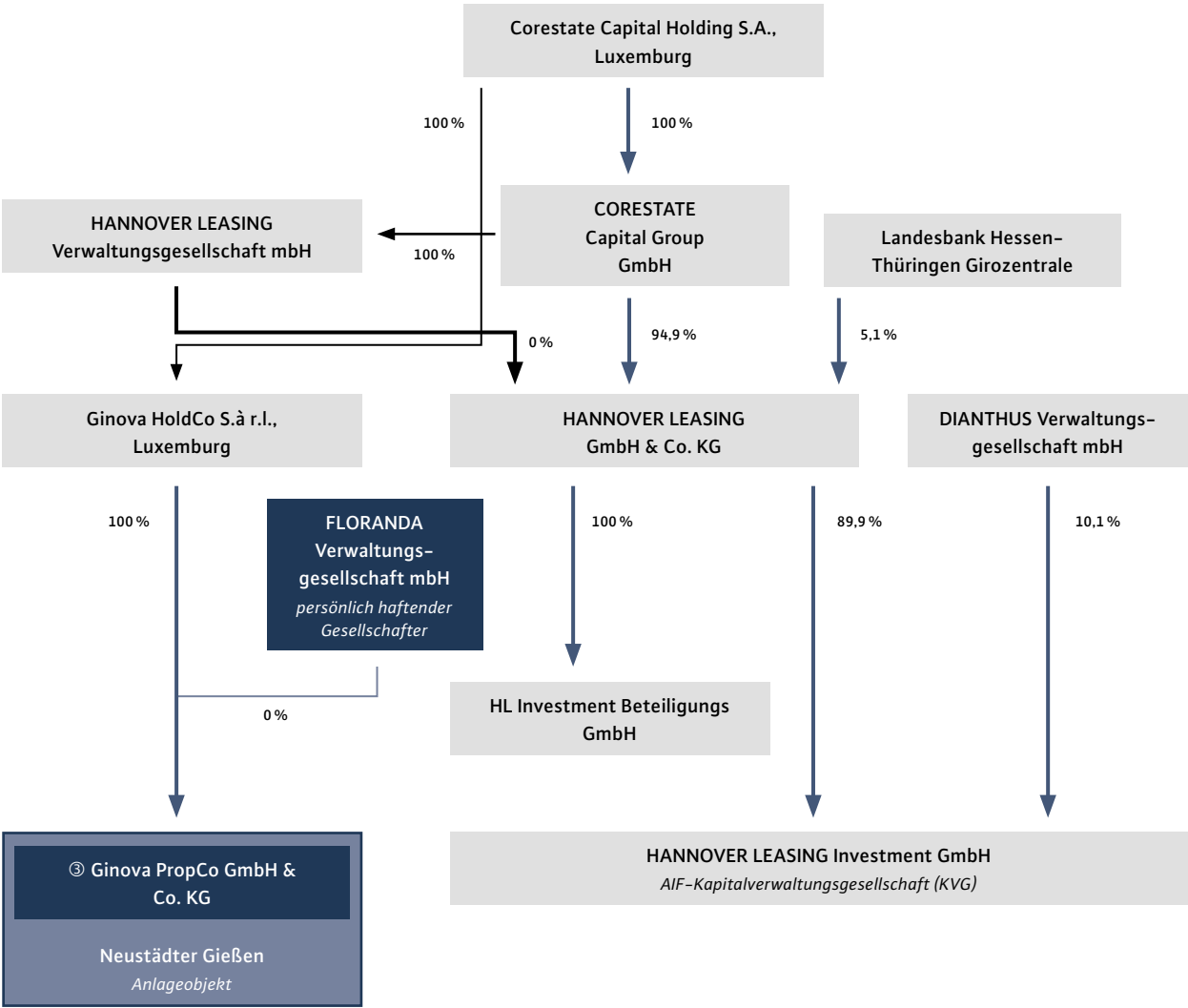
② Verlegung Satzungssitz nach Deutschland und Formwechsel der Ginova PropCo S.à r.l. in eine deutsche GmbH



② Es ist geplant, dass die Ginova PropCo S.à r.l. ihren Satzungssitz nach Deutschland verlegt und anschließend in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechts umgewandelt wird.

Die Ginova HoldCo S.à r.l. wird zu diesem Zeitpunkt weiterhin 100 % der Geschäftsanteile an der Ginova PropCo GmbH halten.

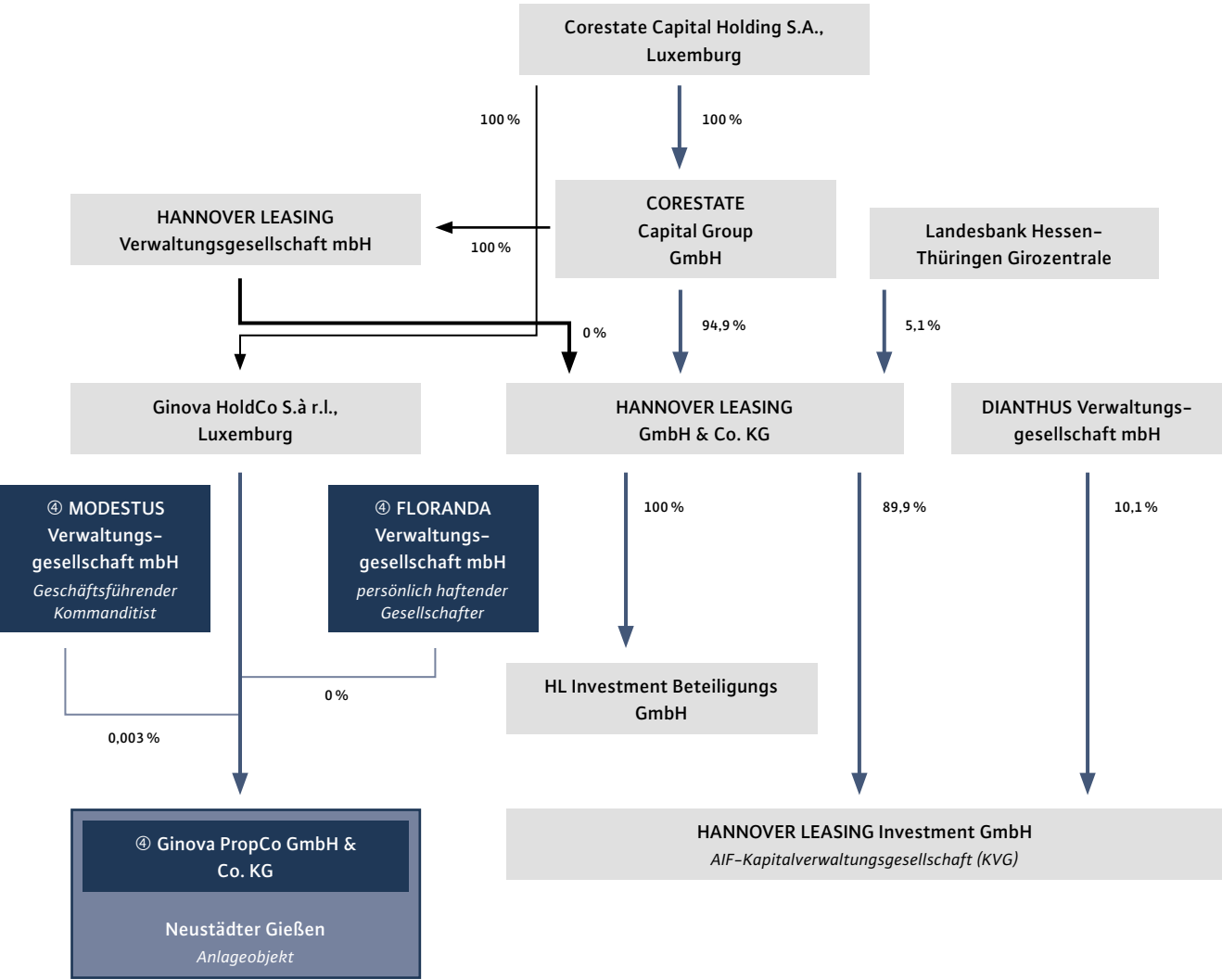
③ Formwechsel der Ginova PropCo GmbH in eine GmbH & Co. KG



③ Die Ginova PropCo GmbH soll sodann in eine GmbH & Co. KG umgewandelt werden und im Anschluss unter Ginova PropCo GmbH & Co. KG firmieren. Die Ginova HoldCo S.à r.l. wird in diesem Schritt zur alleinigen Kommanditistin der Ginova PropCo GmbH & Co. KG. Die FLORANDA Verwaltungsgesellschaft mbH wird als persönlich haftende Gesellschafterin ebenfalls Gesell-

schafterin der Ginova PropCo GmbH & Co. KG. Die FLORANDA Verwaltungsgesellschaft mbH wird zu gegebener Zeit umfirmiert werden. Die FLORANDA Verwaltungsgesellschaft mbH ist zu 100 % eine Gesellschaft der HANNOVER LEASING Beteiligungs GmbH & Co. KG, die wiederum zu 100 % eine Gesellschaft der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG ist.

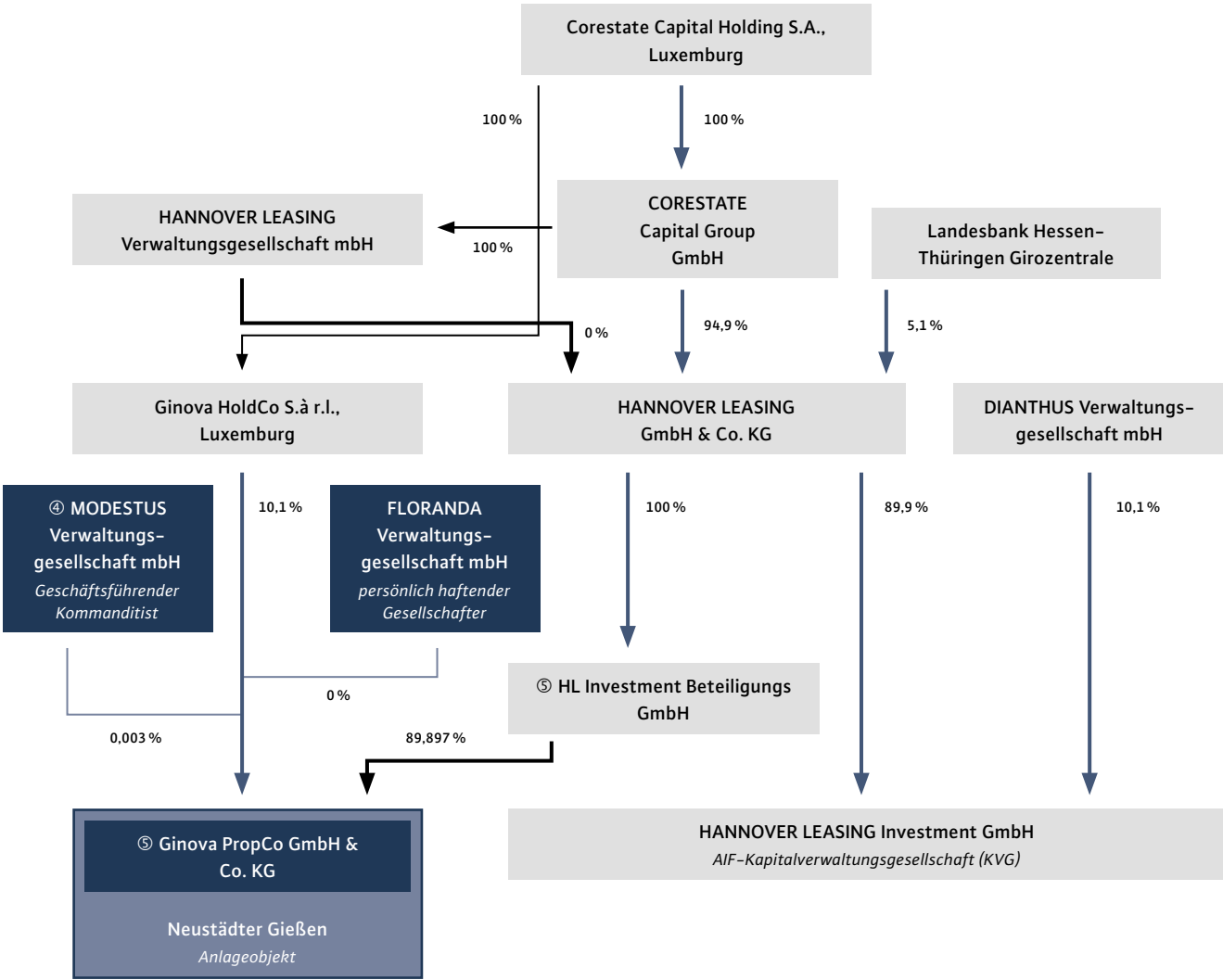
④ Gewerbliche Entprägung der Ginova PropCo GmbH & Co. KG



④ Um die Ginova PropCo GmbH & Co. KG gewerblich zu entprägen, wird die MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH geschäftsführende Kommanditistin der Ginova PropCo GmbH & Co. KG. Die MODESTUS Verwaltungsgesellschaft mbH ist zu 100 % eine

Gesellschaft der HANNOVER LEASING Beteiligungs GmbH & Co. KG, die wiederum zu 100 % eine Gesellschaft der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG ist.

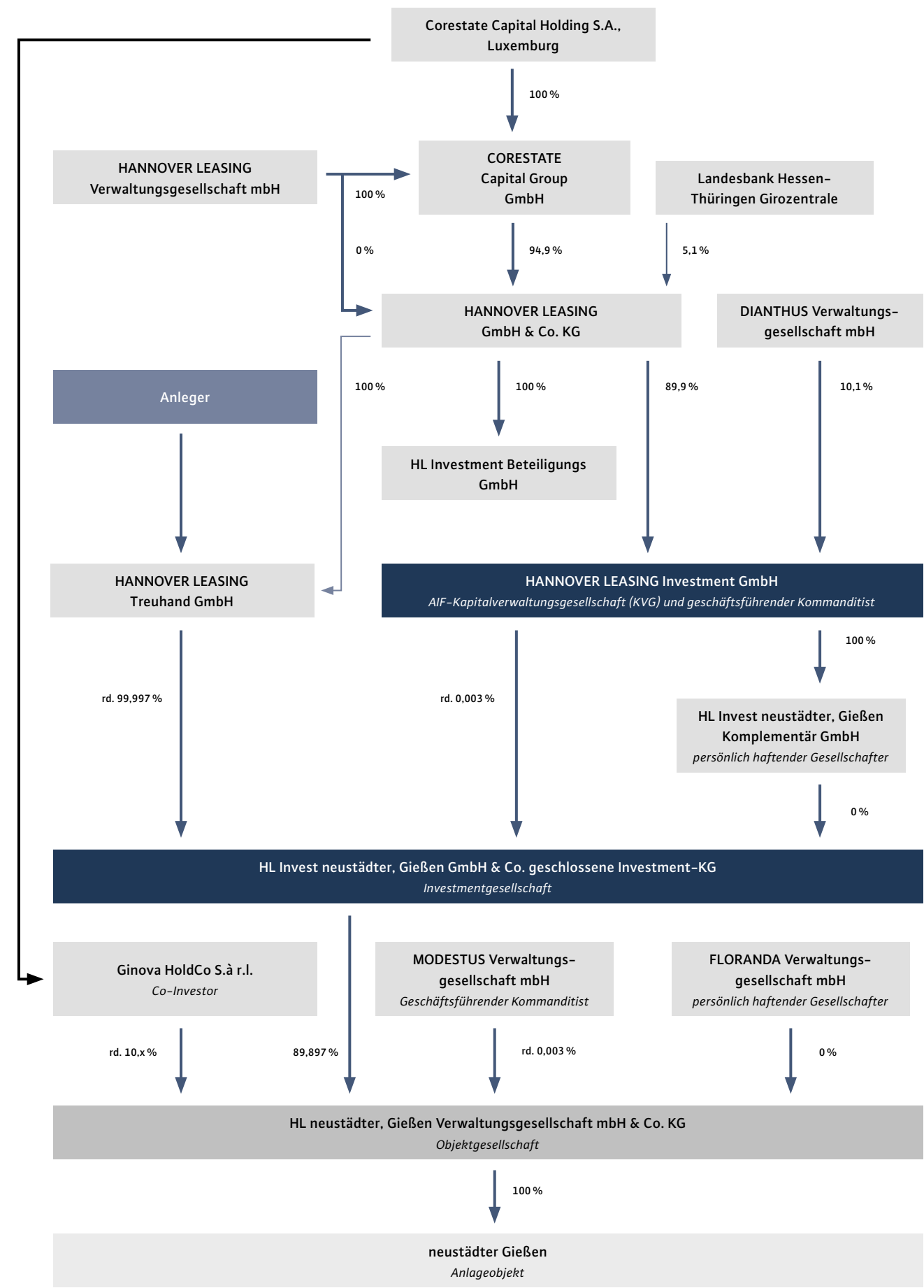
⑤ Verkauf von 89,897 % der Anteile an der Ginova PropCo GmbH & Co. KG an die HL Investment Beteiligungs GmbH



⑤ Die HL Investment Beteiligungs GmbH wird mittels eines Anteilskauf- und Übertragungsvertrags mit der Ginova HoldCo S.à r.l. 89,897 % der Kommanditanteile an der Ginova PropCo GmbH &

Co. KG erwerben. Bei der Ginova HoldCo S.à r.l. verbleiben 10,1 % der Kommanditanteile.

Beteiligungsstruktur (nach der Platzierungsphase)



Die Investmentgesellschaft wird von der HL Investment Beteiligungs GmbH zunächst 50,1 % der Kommanditanteile an der in HL neustädter, Gießen Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG umfirmierten Objektgesellschaft erwerben, sofern die in Kapitel 3.2 »Anlagestrategie und Anlagepolitik« genannten Ankaufsvoraussetzungen erfüllt sind und insbesondere 16.689.000 Euro an Kapital von Anlegern eingezahlt wurde.

Abhängig von den weiteren eingeworbenen Anlegergeldern wird die Investmentgesellschaft dann sukzessive weitere Anteile maximal bis zu 89,897 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft von der HL Investment Beteiligungs GmbH erwerben. Der Erwerb weiterer Anteile soll einmal je Kalendermonat durchgeführt werden, aber jedenfalls dann, wenn jeweils so viel Anlegergelder eingezahlt wurden, dass 10 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft erworben werden können.

2.2 Investmentgesellschaft

2.2.1 Firma, Rechtsform und Sitz

Investmentgesellschaft des vorliegenden Angebots ist die HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (»Gesellschaft« oder »Investmentgesellschaft«) mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Es handelt sich bei der Investmentgesellschaft um eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG. Sie unterliegt deutschem Recht.

2.2.2 Zeitpunkt der Gründung, Laufzeit und Geschäftsjahr

Die Investmentgesellschaft wurde zunächst im Handelsregister A des Amtsgerichts München als Vorratsgesellschaft in Form einer gewöhnlichen GmbH & Co. KG gegründet und am 15. Februar 2022 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRA 115750 eingetragen. Die Umfirmierung in HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. KG wurde am 17. Juli 2025 im Handelsregister eingetragen. Die Umfirmierung in HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG wird noch erfolgen. Der anschließend vollständig neu gefasste Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft wird zu diesem Zeitpunkt in Kraft treten. Der vollständige Gesellschaftsvertrag ist in Kapitel 15 »Gesellschaftsvertrag« ab der Seite 102 abgedruckt.

Die Dauer der Gesellschaft ist befristet auf zehn Jahre (»Grundlaufzeit«). Die Grundlaufzeit beginnt mit Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft, in dem die Anteile an der Gesellschaft voll platziert wurden; bei einer Vollplatzierung im Laufe des Jahres 2026 endet die Grundlaufzeit somit mit Ablauf des 31.12.2036 (sofern die Vollplatzierung nicht im Laufe des Jahres 2026 erreicht wird, sondern die Platzierungsphase gemäß § 10 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft voll ausgeschöpft wird, endet die Grundlaufzeit spätestens zum 31.12.2037). Die Vollplatzierung ist erreicht, wenn während der Platzierungsphase durch die mittelbare Beteiligung von Anlegern über den Treuhandkommanditist Einlagen in Höhe von insgesamt bis zu 30.150.000 Euro zugunsten der Gesellschaft begründet werden.

Die Grundlaufzeit kann einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 50 % der Grundlaufzeit verlängert werden. Die Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft bedarf eines Beschlusses der Gesellschafter, der mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst wird und ist nur zulässig, wenn einer der nachfolgend genannten Gründe einschlägig ist:

- die Veräußerung und Übertragung des Vermögensgegenstands, der im Wesentlichen das Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft ausmacht, kann voraussichtlich nicht bis zum Ende der Laufzeit abgeschlossen werden;
- der Erlös, der im Falle der Veräußerung und Übertragung des Vermögensgegenstands, der im Wesentlichen das Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft ausmacht, voraussichtlich erzielt werden könnte, bleibt hinter den Renditeerwartungen der Gesellschaft zurück;
- die tatsächlich erzielte Rendite der Gesellschaft zum Ende der Grundlaufzeit die prognostizierte Rendite übersteigt und die Gesellschafter aufgrund einer positiven Zukunftsprognose die Fortführung der Gesellschaft wünschen; oder
- eine ungünstige (wirtschaftliche, steuerliche oder rechtliche) Marktlage zum Ende der Grundlaufzeit der Gesellschaft, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft negative Auswirkungen auf die prognostizierte Rendite der Gesellschaft haben und daher eine Liquidation der Gesellschaft im wirtschaftlichen Interesse der Gesellschafter erschwert.

Eine ordentliche Kündigung durch den Anleger ist während der Laufzeit des AIF ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Nach Ablauf der Grundlaufzeit (ggf. zuzüglich einer oder mehrerer Verlängerungen) wird die Gesellschaft aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

2.2.3 Unternehmensgegenstand der Investmentgesellschaft

Unternehmensgegenstand der Gesellschaft ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 269 KAGB zum Nutzen der Anleger.

Die festgelegte Anlagestrategie der Gesellschaft besteht im mittelbaren Erwerb und in der Verwaltung sowie – zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft – in der Veräußerung der Immobilie »neustädter« in 35390 Gießen, Neustadt 26 – 28 (»Anlageobjekt«). Das Anlageobjekt steht im Eigentum einer Objektgesellschaft, deren Kommanditanteile die Investmentgesellschaft mehrheitlich erwerben wird. Ferner gehört zur Anlagestrategie



der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie der gesetzlichen Vorgaben.

Die Gesellschaft ist berechtigt, unter Beachtung des vorstehenden Absatzes sowie ihrer Anlagebedingungen im Sinne der §§ 266, 267 KAGB alle Rechtsgeschäfte und Handlungen vorzunehmen, die geeignet erscheinen, den Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Ausgenommen sind die Tätigkeiten oder Geschäfte, die einer Erlaubnis nach § 34 f Gewerbeordnung oder nach § 1 i.V.m. § 32 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) bedürfen.

**2.2.4    Gesellschafter zum Zeitpunkt der Auflegung des AIF**

*Persönlich haftender Gesellschafter*

Persönlich haftender Gesellschafter ist die HL Invest neustädter, Gießen Komplementär GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Die HL Invest neustädter, Gießen Komplementär GmbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 272939 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt 25.000 Euro. Der persönlich haftende Gesellschafter ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht. Die Haftung des persönlich haftenden Gesellschafters für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft ist unbeschränkt.

Mitglieder der Geschäftsführung des persönlich haftenden Gesellschafters sind Stefan Ziegler und Michael Krywko, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Der persönlich haftende Gesellschafter wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

*Geschäftsführender Kommanditist*

Geschäftsführender Kommanditist ist die HANNOVER LEASING Investment GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Die HANNOVER LEASING Investment GmbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 199550 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital beträgt 5.000.000 Euro. Der Geschäftsführende Kommanditist ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des Geschäftsführenden Kommanditisten sind Marcus Menne, Stefan Ziegler und Thomas Aigner, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Der Geschäftsführende Kommanditist wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Herr Menne scheidet am 31.10.2025 aus der Geschäftsführung aus.

*Treuhandkommanditist*

Hinsichtlich der Ausführungen zum Treuhandkommanditisten HANNOVER LEASING Treuhand GmbH wird auf das Kapitel 2.6 »Treuhandkommanditisten«, Seite 21, verwiesen.

**2.2.5    Kapital der Investmentgesellschaft und Kapitalerhöhung**

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens beträgt die Höhe des gezeichneten Kapitals der Investmentgesellschaft 1.100 Euro. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kommanditkapital, welches von den Kommanditisten wie folgt gehalten wird:

–HANNOVER LEASING Investment GmbH als Gründungsgesellschafter mit einer vollständig eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von 1.000 Euro,

–HANNOVER LEASING Treuhand GmbH als Gründungsgesellschafter/Treuhandkommanditist mit einer vollständig eingezahlten Kommanditeinlage in Höhe von 100 Euro.

Der persönlich haftende Gesellschafter HL Invest neustädter, Gießen Komplementär GmbH leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Investmentgesellschaft nicht beteiligt.

Es ist beabsichtigt, das Kommanditkapital der Investmentgesellschaft durch den mittelbaren Beitritt von Anlegern als Treugeber planmäßig um bis zu 30.150.000 Euro (zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge) zu erhöhen. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet der Treuhandkommanditist im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers/Treugebers.

**2.2.6    Geschäftsführung und Beirat**

Die Geschäfte der Investmentgesellschaft werden nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft von den Geschäftsführenden Gesellschaftern geführt. Sie erstrecken sich auf die Vornahme aller Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen, die den Geschäftsführenden Gesellschaftern im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft ausdrücklich zugewiesen sind, die sich aus den Anlagebedingungen ergeben oder die zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Investmentgesellschaft gehören und die nicht aufgrund des Gesetzes, des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft oder des KVG-Bestellungsvertrags von der KVG oder der Verwahrstelle wahrgenommen werden. Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind zur Geschäftsführung und Vertretung der Investmentgesellschaft jeweils einzeln berechtigt und verpflichtet, soweit im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft nicht etwas anderes bestimmt ist. Die Geschäftsführenden Gesellschafter haben ihre Pflichten nach Maßgabe von § 153 Abs. 1 S. 3 und S. 4 KAGB zu erfüllen. Die Geschäftsführenden Gesellschafter und deren Geschäftsführer sind von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB und dem Wettbewerbsverbot nach den §§ 117, 161 Abs. 2 HGB befreit.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens gibt es bei der Investmentgesellschaft keinen Beirat.

**2.3    Objektgesellschaft**

**2.3.1    Firma, Rechtsform, Sitz und Geschäftsführung**

Die Gesellschaft, die das Anlageobjekt hält, ist die Ginova Prop-Co. S.à r.l.; eine Gesellschaft gegründet unter dem Recht des Großherzogtums Luxemburg. Es ist vorgesehen, dass die Objektgesellschaft ihren Sitz nach Deutschland verlagert. Anschließend wird die Objektgesellschaft sukzessive zunächst in eine GmbH und anschließend in eine GmbH & Co. KG umgewandelt. Dieser Prozess soll bis Februar 2026 abgeschlossen sein. Die Objektgesellschaft soll schließlich als HL neustädter, Gießen Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG firmieren.

Mitglieder der Geschäftsführung sind Michael Kitzing und Florian Howe, beide geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Die Gesellschaft wird Dritten gegenüber durch die alleinige Unterschrift des einzigen Geschäftsführers oder, wenn mehr als ein Geschäftsführer ernannt worden ist, durch die gemeinsamen Unterschriften von zwei Geschäftsführern, gebunden. Falls die (der) Gesellschafter die Geschäftsführer als Geschäftsführer A oder als Geschäftsführer B qualifiziert haben (hat), ist die Gesellschaft Dritten gegenüber nur gebunden, wenn ein Geschäftsführer A und ein Geschäftsführer B gemeinsam unterzeichnen. Die Gesellschaft wird außerdem gegenüber Dritten durch die gemeinsame oder alleinige Unterschrift derjenigen Person gebunden, der die tägliche Geschäftsführung der Gesellschaft übertragen worden ist, oder durch die gemeinschaftliche oder die alleinige Unterschrift derjenigen Person, denen von dem den (dem) Geschäftsführer(n) eine besondere Zeichnungsvollmacht übertragen wurde, aber immer nur im Rahmen dieser.

**2.3.2    Unternehmensgegenstand der Objektgesellschaft**

Der Unternehmensgegenstand der Objektgesellschaft besteht u.a. in der Beteiligung in jeglicher Form an luxemburgischen und ausländischen Gesellschaften und in jeder anderen Form der Kapitalanlage, dem Erwerb durch Kauf, Zeichnung oder auf andere Weise sowie der Veräußerung, dem Tausch oder der sonstigen Übertragung von Wertpapieren jeglicher Art und der Verwaltung, Kontrolle und Entwicklung ihres Portfolios.

Darüber hinaus kann die Gesellschaft für eigene Rechnung Immobilien im Großherzogtum Luxemburg oder im Ausland erwerben und veräußern und alle Geschäfte im Zusammenhang mit Immobilien tätigen, einschließlich der direkten oder indirekten Beteiligung an luxemburgischen oder ausländischen Gesellschaften, deren Hauptzweck der Erwerb, die Entwicklung, die Förderung, der Verkauf, die Verwaltung und/oder die Vermietung von Immobilien ist.

Nach der Umwandlung in eine GmbH & Co. KG soll der Gegenstand des Unternehmens der Objektgesellschaft die Verwaltung und ggf. die Veräußerung des Anlageobjekts sein. Die Objektgesellschaft soll ab diesem Zeitpunkt berechtigt sein, freie Liquidität verzinslich anzulegen, wobei eine Investition in verwahrfähige Finanzinstrumente ausgeschlossen ist. Die Objektgesellschaft soll zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt

sein, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern, insbesondere Mietverträge bzw. Pachtverträge über die in ihrem Besitz befindlichen Räumlichkeiten abzuschließen.

Die Verwaltung des Anlageobjekts erfolgt durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG).

**2.3.3    2.3.3 Gesellschafter der Objektgesellschaft zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens**

Alleiniger Gesellschafter der Objektgesellschaft ist die Ginova HoldCo S.à r.l., eine Gesellschaft gegründet unter dem Recht des Großherzogtums Luxemburg. Das ausgegebene Kapital der Objektgesellschaft beträgt 12.000 Euro.

Einziges Mitglied der Geschäftsführung des Gesellschafters ist Ina Jana Mangelsdorf-Wallner, geschäftsansässig in der 9–11, Grand Rue, L-1661 Luxembourg-Ville. Die Objektgesellschaft wird grundsätzlich durch zwei Geschäftsführer vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

**2.4    Kapitalverwaltungsgesellschaft**

**2.4.1    Firma, Rechtsform, Sitz und Zeitpunkt der Gründung**

Für den AIF wurde als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB die HANNOVER LEASING Investment GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal bestellt. Die KVG wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 19.06.2012 gegründet und mit Gesellschafterbeschluss vom 07.05.2013 in HANNOVER LEASING Investment GmbH umfirmiert. Sie wurde am 29.06.2012 im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 199550 eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag der KVG wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 10.11.2022 vollständig neu gefasst. Die KVG ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

**2.4.2    Gesellschafter, Kapital der KVG und Absicherung von Berufshaftungsrisiken**

Die Höhe des gezeichneten und vollständig eingezahlten Kapitals der KVG beträgt 5.000.000 Euro. Mit Wirkung zum 30.06.2021 erwarb die DIANTHUS Verwaltungsgesellschaft mbH 10,1 % am Stammkapital der KVG von der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG als deren bisherigen Alleingesellschafterin. Das Stammkapital wird demnach wie folgt gehalten:

- HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal 89,9 %,
- DIANTHUS Verwaltungsgesellschaft mbH 10,1 %.

Alleiniger Geschäftsführer der DIANTHUS Verwaltungsgesellschaft mbH ist Marcus Menne, geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach.

Die Eigenmittel der KVG bestehen zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ausschließlich aus dem Stammkapital.

Die KVG verfügt gemäß § 25 Abs. 6 Nr. 1 KAGB zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens über ausreichend zusätzliche Eigenmittel, um potenzielle Haftungsrisiken aus beruflicher Fahrlässigkeit angemessen abzudecken. Die Angemessenheit des Betrags der zusätzlichen Eigenmittel wird jährlich überprüft und ggf. angepasst.

2.4.3    **Geschäftsführung und Aufsichtsrat**

Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind Marcus Menne, Stefan Ziegler und Thomas Aigner, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach i. Isartal. Die KVG wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Herr Menne scheidet am 31.10.2025 aus der Geschäftsführung aus.

Die Mitglieder der Geschäftsführung Marcus Menne, Stefan Ziegler und Thomas Aigner sind zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens zugleich auch Geschäftsführer der HANNOVER LEASING Finance GmbH, die das Finanzierungsleasinggeschäft der Hannover Leasing Unternehmensgruppe nach dem KWG verwaltet und ebenfalls der Aufsicht der BaFin unterliegt. Herr Menne scheidet am 31.10.2025 aus der Geschäftsführung aus.

Das Mitglied der Geschäftsführung Stefan Ziegler ist zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens zugleich auch Mitglied der Geschäftsführung der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind ebenfalls Geschäftsführer von diversen Komplementär- und Beteiligungsgesellschaften innerhalb der Hannover Leasing Unternehmensgruppe.

Darüber hinaus werden zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens von den Mitgliedern der Geschäftsführung außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

Mitglieder des Aufsichtsrats der KVG sind

- Peter Forster (Vorsitzender), Unternehmensberater, wohnhaft in Kirchseeon,
- Dr. Sven-Marian Berneburg, Volkswirt, wohnhaft in Frankfurt am Main
- Oliver Priggemeyer, CEO der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, wohnhaft in Karlsfeld.

Darüber hinaus werden zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens von den Mitgliedern des Aufsichtsrats außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen ausgeübt, die für die KVG von Bedeutung sind.

2.4.4    **Erlaubnis und weitere Investmentvermögen**

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat der HANNOVER LEASING Investment GmbH die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft

gemäß §§ 20, 22 KAGB erteilt. Die Erlaubnis umfasst die Verwaltung von geschlossenen inländischen Publikums-AIF sowie von geschlossenen und offenen inländischen Spezial-AIF.

Von der KVG werden zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens die folgenden weiteren Investmentvermögen verwaltet, welche nicht Gegenstand dieses Verkaufsprospekts sind:

a)    geschlossene inländische Publikums-AIF:

- HL »Die Direktion« Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HL Invest Freiburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HL Denkmal Münster GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HL Hotel Ulm GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HL Quartier West Darmstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HL Invest Düsseldorf GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HL Augsburg Offices GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

b)    geschlossene inländische Spezial-AIF

- HL Invest Hannover GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HL Invest Neuss GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HL Invest Augsburg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HL Invest Chemnitz GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- HL Invest Vision One GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

c)    offene inländische Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen in Form eines Sondervermögens:

- CORE+ Residential Germany Fund II (vormals CORESTATE Residential Germany Fund II)
- CORESTATE Residential Germany Fund III
- Stadtquartiere II
- Infinity – REE II SV (vormals CORESTATE FMCG Fonds I)

Die KVG beabsichtigt, darüber hinaus in der Zukunft die Verwaltung von weiteren Investmentvermögen im Sinne des KAGB zu übernehmen.

2.4.5    **Faire Behandlung der Anleger**

Die KVG stellt in Anlehnung an § 26 Abs. 2 Nr. 3 und 6 KAGB sicher, dass den von ihr verwalteten Investmentvermögen eine faire Behandlung zukommt und alle Anleger fair behandelt werden. Sie verwaltet den AIF sowie alle weiteren von ihr aufgelegten Investmentvermögen hierfür nach dem Prinzip der Gleichbehandlung. Sie wird ein Investmentvermögen und dessen Anleger nicht

zulasten anderer Investmentvermögen oder deren Anleger bevorzugt behandeln. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen der KVG sind entsprechend ausgerichtet. Die KVG hat Verfahren und Richtlinien implementiert, um die faire Behandlung zu gewährleisten. Hierzu zählen insbesondere »Grundsätze zum Interessenkonfliktmanagement«, die allgemeine, organisatorische und prozessuale Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten umfassen. Für deren Umsetzung hat die KVG die Funktion eines Compliance-Beauftragten installiert.

Im Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft werden die Interessen eines Anlegers oder einer Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen eines anderen Anlegers oder einer anderen Anlegergruppe gestellt. Jeder Anleger hat die gleichen Zugangsmöglichkeiten und Voraussetzungen für eine Beteiligung am Investmentvermögen. Es gibt keine Sonderrechte für bestimmte Anlegergruppen. Alle Anteile sind gleich gewichtet und haben, abgesehen vom Treuhandkommanditisten (siehe Kapitel 7.1 »Anteilsklassen«, Seite 65), gleiche Gestaltungsmerkmale. Anteilsklassen werden nicht gebildet. Ansprüche einzelner Anleger auf Vorzugsbehandlung bestehen nicht.

Alle Anleger haben ihre Kommanditeinlage nach den Vorgaben der Beitrittserklärung innerhalb der dort genannten Frist zu leisten.

Anleger, die bis zum Signing (vgl. Definition auf Seite 5) beitreten, zahlen zunächst 20 % der von ihnen übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die weiteren 80 % der Einlage sind innerhalb einer Frist von 15 Tagen nach Abruf durch die KVG zu leisten. Sofern die Zahlung der ersten 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage vor dem Signing erfolgt, beginnt der Zeitraum für die Berechnung der Höhe der Auszahlung jeweils am Ersten des Monats, der auf den Monat der Zahlung der 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag folgt. Die Höhe beträgt zeitanteilig 3,0 % p.a. bezogen auf die eingezahlte Einlage von 20 % ab dem Beitritt (vgl. Definition auf Seite 70) und endet in dem Monat, der vor dem Signing liegt.

2.4.6    **Beauftragung der KVG**

Grundlage für die Bestellung der HANNOVER LEASING Investment GmbH als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB ist der mit der Investmentgesellschaft abgeschlossene KVG-Bestellungsvertrag. Der KVG obliegt auf dieser Basis die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Investmentgesellschaft gemäß § 154 Abs. 1 KAGB. Diese umfasst die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement (Anlageverwaltungsfunktionen) gemäß Anhang I Ziffer 1 der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie) sowie administrative Tätigkeiten (u.a. rechtliche Dienstleistungen sowie Dienstleistungen der Buchhaltung und Rechnungslegung, Kundenanfragen, Bewertung, Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften, Führung eines Anlegerregisters, Durchführung von Auszahlungen an die Anleger) und Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten der Investmentgesellschaft gemäß Anhang I Nr. 2 der AIFM-Richtlinie.

Die KVG wird die von ihr übernommenen Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle und im ausschließlichen Interesse der Anleger der Investmentgesellschaft wahrnehmen. Ferner wird sie die von ihr übernommenen Aufgaben nach Maßgabe des KAGB, der auf der Grundlage des KAGB erlassenen Verordnungen, der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 (AIFM-Verordnung), der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft, der sonstigen Verkaufsunterlagen sowie behördlicher Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 01/2017 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Kapitalverwaltungsgesellschaften (KaMaRisk)) ausüben. Der AIF ist berechtigt, die Erfüllung der von der KVG übernommenen Aufgaben sowie die Einhaltung der organisatorischen Anforderungen in angemessenem Umfang zu kontrollieren. Die KVG kann ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang an Dritte auslagern bzw. Aufgaben auf Dritte übertragen, soweit dies nach geltendem Recht, insbesondere nach § 36 KAGB, zulässig ist (siehe auch Kapitel 10 »Auslagerung und Dienstleistungen«, Seite 84).

Die KVG haftet, soweit rechtlich zulässig, nicht für die Wertentwicklung oder das von der Investmentgesellschaft bzw. ihren Gesellschaftern und Anlegern angestrebte Anlageziel. Ansonsten haftet die KVG nach den gesetzlichen Vorschriften.

Der KVG-Bestellungsvertrag endet mit der Vollbeendigung der Investmentgesellschaft durch Löschung im Handelsregister gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft. Die Investmentgesellschaft kann den KVG-Bestellungsvertrag mit einer Frist von zwölf Monaten ordentlich kündigen. Jede Partei kann den KVG-Bestellungsvertrag außerordentlich mit einer angemessenen Kündigungsfrist kündigen. Für die KVG beträgt die Kündigungsfrist mindestens sechs Monate. Sie hat die Kündigung zudem durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus ggf. im Jahresbericht der Investmentgesellschaft zu bewirken. Im Übrigen sind die Regelungen des § 154 KAGB in Verbindung mit den §§ 99 und 100 KAGB zu beachten. Jede außerordentliche Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Die KVG ist auf vertraglicher Grundlage neben der Anlage und Verwaltung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft insbesondere auch mit der Verwaltung des Anlageobjekts der Objektgesellschaft sowie der Konzeptionierung des Fonds, der Vermittlung von Fremdkapital und der Erstellung der Verkaufsunterlagen beauftragt. Die vertraglichen Beziehungen unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland und enden spätestens mit der Beendigung des KVG-Bestellungsvertrags. Gerichtsstand ist München. Aus der Beauftragung der KVG ergeben sich ausschließlich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus den Vertragsverhältnissen. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers gegen die KVG ergeben sich aus den Verträgen nicht. Hinsichtlich der Vergütungen für die KVG wird auf das Kapitel 6.3 »Sonstige Kosten und Gebühren, die von der Investmentgesellschaft zu zahlen sind«, Seite 59, verwiesen.

2.5    **Verwahrstelle**

2.5.1    **Identität der Verwahrstelle**

Für den AIF übernimmt die State Street Bank International GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Brienner Straße 59 in 80333 München die Funktion der Verwahrstelle. Die Verwahrstelle ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und ein Kreditinstitut nach deutschem Recht. Ihre Haupttätigkeiten sind das Einlagen- und Depotgeschäft sowie das Wertpapiergeschäft. Die BaFin hat die Auswahl der Verwahrstelle genehmigt.

Die Verwahrstelle wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 25.09.1970 gegründet und ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 42872 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital der Verwahrstelle beträgt 109.267.445 Euro und wird von dem alleinigen Gesellschafter State Street Holdings Germany GmbH mit Sitz in München gehalten. Die Verwahrstelle ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und ein Kreditinstitut nach deutschem Recht. Ihre Haupttätigkeiten sind das Einlagen- und Depotgeschäft sowie das Wertpapiergeschäft. Die BaFin hat die Auswahl der Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft genehmigt.

2.5.2    **Verwahrstellenvertrag**

Die Beauftragung der State Street Bank International GmbH als Verwahrstelle erfolgt auf Basis eines Verwahrstellenvertrags nebst Service Level Agreement durch die KVG im Namen und für Rechnung der Investmentgesellschaft. Das Service Level Agreement regelt die spezifischen Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle in Bezug auf den AIF und der zu verwahrenden Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft.

*Haupttätigkeiten der Verwahrstelle*

Die Verwahrstelle ist mit der laufenden Überwachung sowie der Verwahrung der zum AIF gehörenden Vermögensgegenstände beauftragt. In ihrer Funktion als Verwahrstelle übernimmt die State Street Bank International GmbH insbesondere die folgenden Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände,
- Eigentumsprüfung und Führung sowie Überwachung eines Bestandsverzeichnisses bei nicht-verwahrfähigen Vermögensgegenständen,
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und die Ermittlung des Werts der Gesellschaft den Vorschriften des KAGB, den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag entsprechen,
- Überwachung, ob bei Transaktionen mit Vermögenswerten des AIF der Gegenwert an den AIF innerhalb der üblichen Fristen überwiesen wurde,
- Sicherstellung, dass die Erträge nach den Vorschriften des KAGB, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrags verwendet werden,

– Ausführung der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen,

– Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme,

– Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft übereinstimmen;

– Überwachung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Abs. 4 KAGB,

– Sicherstellung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände des AIF und die regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und –verfahren.

*Übertragene Verwahrungsfunktionen/Ausgelagerte Verwahrungsaufgaben*

Die Verwahrstelle ist berechtigt, die Verwahrung von verwahrfähigen Finanzinstrumenten unter den Voraussetzungen des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) zu übertragen bzw. auszulagern. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens hat die Verwahrstelle keine Verwahrungsfunktionen übertragen bzw. Verwahrungsaufgaben ausgelagert.

*Laufzeit und Kündigung*

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien sind berechtigt, den Verwahrstellenvertrag mit einer Frist von sechs Monaten zum Monatsende zu kündigen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die BaFin der KVG den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

*Vergütung*

Hinsichtlich der Vergütungen für die Verwahrstelle wird auf das Kapitel 6.3 »Sonstige Kosten und Gebühren, die von der Investmentgesellschaft zu zahlen sind« ab der Seite 59 verwiesen.

*Gerichtsstand/Anzuwendendes Recht*

Der Verwahrstellenvertrag unterliegt deutschem Recht. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist München.

*Rechte der Anleger*

Der Verwahrstellenvertrag regelt ausschließlich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers gegen die Verwahrstelle ergeben sich aus dem Verwahrstellenvertrag nicht.

*Informationen an den Anleger*

Die KVG übermittelt auf Antrag von Anlegern den neuesten Stand hinsichtlich – der Identität der Verwahrstelle und Beschreibung ihrer Pflichten sowie der Interessenkonflikte, die entstehen können, – sämtlicher von der Verwahrstelle ausgelagerter Verwahrungsaufgaben, Liste der Auslagerungen und

Unterauslagerungen und Angaben sämtlicher Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen ergeben können.

2.5.3    **Haftung der Verwahrstelle**

Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Investmentgesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstruments durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Investmentgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahrungsaufgaben unberührt.

2.5.4    **Interessenkonflikte**

Die Verwahrstelle handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig und im Interesse des AIF und dessen Anleger. Sie darf grundsätzlich keine Aufgaben in Bezug auf den AIF oder die für Rechnung des AIF tätige KVG wahrnehmen, die Interessenkonflikte zwischen dem AIF, den Anlegern, der KVG und ihr selbst schaffen könnten.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des AIF sind keine Interessenkonflikte im Zusammenhang mit der Verwahrstelle, insbesondere auch keine Interessenkonflikte, die sich aus der Übertragung von Verwahrungsfunktionen bzw. der Auslagerung von Verwahrungsaufgaben ergeben können, bekannt.

Im Übrigen verweisen wir auf die Darstellung in Kapitel 2.7 »Interessenkonflikte« ab Seite 22.

2.6    **Treuhandkommanditisten**

2.6.1    **Identität des Treuhandkommanditisten**

Treuhandkommanditist der Investmentgesellschaft ist die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Treuhandkommanditist ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 212325 eingetragen. Das voll eingezahlte Stammkapital des Treuhandkommanditisten beträgt 25.000 Euro. Der Treuhandkommanditist ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) nach deutschem Recht.

Mitglieder der Geschäftsführung des Treuhandkommanditisten sind Clemens Graf von Montgelas und Steffen Weigand, jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach. Der Treuhandkommanditist wird durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

2.6.2    **Rechtsgrundlage der Tätigkeit und Aufgaben**

Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhänders ist der in Anlage ab Seite 123 abgedruckte Treuhandvertrag. Der Treuhandvertrag wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den jeweiligen Anleger (Treugeber) und die Annahme durch den Treuhandkommanditisten geschlossen. Der Treuhandkommanditist ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB beauftragt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter der Investmentgesellschaft, Beitrittserklärungen mit Treugebern abzuschließen (siehe auch »Vertrieb und Zeichnungsstelle«, Seite 69 unter Abschnitt 7.5.2).

Aufgabe des Treuhänders ist es, einen (Teil-)Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft treuhänderisch im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der mittelbar als Treugeber beteiligten Anleger zu übernehmen, zu halten und zu verwalten. Für diejenigen Anleger, die eine Umwandlung ihrer Beteiligung als Treugeber in eine Beteiligung als Direktkommanditist wünschen, begründet und, sofern weiter gewünscht, verwaltet der Treuhandkommanditist deren Anteil an der Investmentgesellschaft in offener Stellvertretung (Beteiligungsverwaltung). In beiden Fällen wird der Treuhandkommanditist für den Anleger – soweit erforderlich, auch in dessen Namen – die Geschäfte besorgen, die zur Durchführung des Treuhand- bzw. Beteiligungsverwaltungsauftrags zwingend notwendig oder nach Ansicht des Treuhandkommanditisten zweckmäßig sind.

Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, sich für eine Vielzahl von Treugebern an der Investmentgesellschaft zu beteiligen. Die Höhe des anteilig für einen Treugeber gehaltenen Anteils an der Investmentgesellschaft bestimmt sich nach der durch den Treugeber in der Beitrittserklärung übernommenen Pflichteinlage (ohne Ausgabeaufschlag). Der Treuhandkommanditist hält die Anteile an der Investmentgesellschaft für die einzelnen Treugeber sowie den für eigene Rechnung gehaltenen Anteil an der Investmentgesellschaft im Außenverhältnis als einheitlichen Kommanditanteil und tritt nach außen im eigenen Namen auf. Im Innenverhältnis handelt der Treuhandkommanditist ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Der Treugeber hat im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter der Investmentgesellschaft zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

2.6.3    **Wesentliche Rechte und Pflichten**

Die wesentlichen Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten sind die Wahrnehmung der Rechte aus den Anteilen an der Investmentgesellschaft nach Weisung des Anlegers. Das auf seinen Kommanditanteil entfallende Stimmrecht bei Gesellschafterbeschlüssen darf der Treuhandkommanditist nach den Weisungen der Treugeber gespalten ausüben. Das Recht der gespaltenen Stimmabgabe gilt auch für die Stimmrechte der Direktkommanditisten, die durch den Treuhandkommanditisten vertreten werden. Der Direktkommanditist kann den Treuhandkommanditisten zur Wahrnehmung seines Stimmrechts bevollmächtigen und ihm diesbezüglich Weisungen erteilen. Erteilt ein



Treugeber oder Direktkommanditist dem Treuhandkommanditisten keine Weisung zur Stimmabgabe, wird der Treuhandkommanditist sich insoweit der Stimme enthalten. Der Treuhandkommanditist hat das Recht, einen Teil seines Kommanditanteils an der Investmentgesellschaft für eigene Rechnung zu halten und zu verwalten. Er ist jederzeit berechtigt, seine Gesellschaftsanteile ganz oder teilweise auf vorhandene Gesellschafter oder Dritte zu übertragen. Die weiteren wesentlichen Pflichten des Anlegers entsprechen den in Abschnitt 2.6.2 unter »Rechtsgrundlage der Tätigkeit und Aufgaben«, Seite 21, dargestellten Aufgaben des Treuhandkommanditisten.

2.6.4    **Freistellungsanspruch des Treuhandkommanditisten**

Der Anleger hat den Treuhandkommanditisten von allen Verbindlichkeiten freizustellen, die im Zusammenhang mit der Begründung und der Verwaltung der treuhänderisch oder in offener Stellvertretung begründeten und gehaltenen Beteiligung an der Investmentgesellschaft stehen. Die Freistellungsverpflichtung des Anlegers in Bezug auf die Kommanditistenhaftung des Treuhandkommanditisten ist begrenzt auf die Höhe seines Beteiligungsbetrags (siehe auch »Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers«, Seite 67 unter Kapitel 7.3). Die Regelungen der §§ 171 Abs. 1, 172 HGB und §§ 30, 31 GmbHG finden auf den Treugeber sinngemäß Anwendung. Der Treuhandkommanditist hat keinen Anspruch auf Sicherheitsleistung.

2.6.5    **Laufzeit und Kündigung des Treuhandvertrags**

Der Treuhandvertrag endet ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung der Investmentgesellschaft im Handelsregister eingetragen wird. Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Treuhandvertrags ist ausgeschlossen. Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung besteht insbesondere dann, wenn zum selben Zeitpunkt eine außerordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft möglich wäre. Der Treuhandkommanditist ist außerdem berechtigt, den Treuhandvertrag außerordentlich zu kündigen, wenn die in § 34 (Ausschluss von Gesellschaftern) und § 35 Abs. 1 (Ausscheiden aus wichtigem Grund) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft genannten Gründe für das Ausscheiden oder den Ausschluss eines Gesellschafters in der Person des Anlegers eintreten.

2.6.6    **Haftung des Treuhandkommanditisten**

Der Treuhandkommanditist hat seine Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfüllen. Der Treuhandkommanditist haftet entsprechend den gesetzlichen Vorschriften für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Dies gilt auch in dem Fall, dass der Treuhandkommanditist Aufgaben an Dritte überträgt. Der Treuhandkommanditist haftet, soweit er seine Aufgaben oder Teile davon an Dritte überträgt, für deren Verschulden wie für eigenes Verschulden. Der Treuhandkommanditist haftet nicht für die von den Treugebern verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, oder dafür, dass die Geschäftsführenden Gesellschafter der Investmentgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft, welche mit der Verwaltung

der Investmentgesellschaft beauftragt ist, sowie deren Vertragspartner die ihnen obliegenden Pflichten ordnungsgemäß erfüllen.

2.6.7    **Vergütung**

Hinsichtlich der Vergütung für den Treuhandkommanditisten wird auf den Abschnitt »Laufende Kosten«, Seite 59 unter Kapitel 6.3.3 verwiesen.

2.7      **Interessenkonflikte**

Die KVG ist im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft verpflichtet, alle angemessenen Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten und, wo diese nicht vermieden werden können, zur Ermittlung, Beilegung, Beobachtung und ggf. Offenlegung dieser Interessenkonflikte zu treffen, um

- zu vermeiden, dass sich diese nachteilig auf die Interessen der Investmentgesellschaft und deren Anleger auswirken und
- sicherzustellen, dass der Investmentgesellschaft und deren Anleger eine faire Behandlung zukommt.

So können die Interessen der Anleger mit folgenden Interessen kollidieren:

- Interessen der KVG und der mit dieser verbundenen Unternehmen,
- Interessen der Mitarbeiter der KVG (z.B. aufgrund von Anreizsystemen oder Zuwendungen), oder
- Interessen anderer Anleger an der Investmentgesellschaft oder anderen von der KVG verwalteten Investmentvermögen.

Interessenkonflikte sind in vielen Fällen, so auch im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots, nicht vollständig vermeidbar. Das damit verbundene Risiko wird im Abschnitt »Interessenkonflikte« ab der Seite 42 unter Kapitel 5.2.5 dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens sind die nachstehenden Umstände oder Beziehungen bekannt, die Interessenkonflikte begründen können:

- Die KVG, der persönlich haftende Gesellschafter und der Geschäftsführende Kommanditist der Investmentgesellschaft, der persönlich haftende Gesellschafter und der Geschäftsführende Kommanditist der Objektgesellschaft, der Co-Investor und der Treuhandkommanditist sind teilweise gesellschaftsidentisch. Darüber hinaus bestehen kapitalmäßige und personelle Verflechtungen. Die Gesellschaften sowie die bei diesen Gesellschaften handelnden Personen sind teilweise auch bei anderen von der KVG initiierten Investmentvermögen in gleichen oder ähnlichen Funktionen wie bei der Investmentgesellschaft beteiligt oder tätig. Sie werden diese Funktionen auch künftig bei weiteren von der KVG konzipierten Investmentvermögen wahrnehmen.
- Die KVG hat Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung

an verschiedene Auslagerungsunternehmen ausgelagert (siehe Kapitel 10.1 »Auslagerungen der KVG nach § 36 Abs. 9 KAGB«, Seite 84). Zu den Auslagerungsunternehmen gehört auch die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Auslagerungsunternehmen können teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für andere Kapitalverwaltungsgesellschaften und deren Investmentvermögen erbringen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich während der Laufzeit des Investmentvermögens weitere Umstände oder Beziehungen ergeben, die Interessenkonflikte begründen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die CORESTATE Capital Holding S.A., eine Gesellschaft nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg, an der Ginova HoldCo S.à r.l. und über die CORESTATE Capital Group GmbH an der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG beteiligt ist. Aufgrund der oben dargestellten geplanten Beteiligungsstruktur stellt sich der Erwerb der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft aus Sicht der Investmentgesellschaft somit als Erwerbsgeschäft innerhalb eines Konzerns dar. Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben, die den Anlegern zum Nachteil gereichen können, beispielsweise, wenn der Erwerb nicht zu marktüblichen Konditionen erfolgt. Um einem solchen Interessenkonflikt vorzubeugen, wurden die Konditionen auf Marktüblichkeit ausgerichtet, durch die unterschiedlichen Vorstands- und Geschäftsführungsgremien bestätigt und der Compliancestelle der KVG vorgelegt. Außerdem wird im weiteren Verlauf ein Bewertungsgutachten für das Anlageobjekt eingeholt und eine Bewertung der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft erfolgen.

Zum angemessenen Umgang mit Interessenkonflikten hat die KVG eine Richtlinie mit internen Grundsätzen zum Interessenkonfliktmanagement erlassen. In dieser Richtlinie sind organisatorische und administrative Vorkehrungen getroffen, die es ermöglichen, alle angemessenen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten zu ergreifen, zu treffen und diese Maßnahmen beizubehalten, um zu verhindern, dass Interessenkonflikte den Interessen der von der KVG verwalteten Investmentvermögen und ihrer Anleger schaden. Zu den getroffenen Vorkehrungen gehören unter anderem:

- Installation eines Compliance-Beauftragten, der die Einhaltung der wesentlichen Gesetze und Regeln überwacht und an den Interessenkonflikte gemeldet werden müssen,
- regelmäßige Prüfung der Angemessenheit von Systemen und Kontrollen der KVG durch die interne Revision sowie den Wirtschaftsprüfer der KVG,
- Verhaltensregeln für Mitarbeiter (Compliance-Richtlinie),
- Einrichtung einer Regelung zum Vergütungssystem,
- Funktionstrennung/Trennung von Verantwortlichkeiten,

- Vertretungs-, Unterschrifts- und Kompetenzregelung,
- Bewertungsrichtlinie und Auslagerungsrichtlinie,
- Regelungen über die Annahme und Gewährung von Zuwendungen sowie deren Offenlegung und
- Regelungen für Mitarbeiter zum Umgang mit vertraulichen Informationen.

2.8      **Anlegerkreis und Profil des typischen Anlegers**

*Anlegerkreis*

Der Vertrieb von Anteilen an der Investmentgesellschaft erfolgt ausschließlich in Deutschland und richtet sich an Anleger, die als

- natürliche Personen ihren Erstwohnsitz in Deutschland haben, die der Gesellschaft ihre deutsche Steueridentifikationsnummer für die unbeschränkte Steuerpflicht mitteilen und keine Wohnanschrift in einem Ausschlussstaat haben.
- juristische Personen, Personengesellschaften (z.B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) oder Stiftungen, die nicht nach dem Recht eines Ausschlussstaats errichtet sind, die keine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat haben und/oder deren Einkommen nicht dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaats unterliegt.

Der Anleger muss den Anteil an der Investmentgesellschaft im eigenen Namen und für eigene Rechnung erwerben und/oder halten. Die gemeinschaftliche Übernahme eines Anteils an der Investmentgesellschaft durch Ehegatten oder Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften (z.B. Erbengemeinschaften) ist ausgeschlossen. Der Anleger sollte seinen Anteil an der Investmentgesellschaft nicht fremdfinanzieren.

Ferner darf sich der Anleger als natürliche Person an der Investmentgesellschaft nur beteiligen, wenn er weder Staatsbürger der USA, Kanadas, Australiens oder Japans (zusammen die »Ausschlussstaaten«) noch Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (z.B. Green Card) und auch aus keinem anderen Grund in einem der Ausschlussstaaten unbeschränkt einkommensteuerverpflichtig ist. Er darf weder einen Wohnsitz noch einen Zweitwohnsitz in den Ausschlussstaaten und ihren Hoheitsgebieten haben.

Der Anleger darf auch keine juristische Person, Personengesellschaft oder Stiftung sein, die nach dem Recht eines Ausschlussstaats errichtet ist, die eine Geschäftsanschrift in einem Ausschlussstaat hat und/oder deren Einkommen dem Besteuerungsrecht eines Ausschlussstaats unterliegt.

*Profil des typischen Anlegers*

Das Angebot des Erwerbs eines Anteils an der Investmentgesellschaft richtet sich an Anleger, die eine mittelbare Sachwertanlage in ein urbanes Versorgungszentrum suchen und dabei bereit

sind, sich mit ihrer freien Liquidität an einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft im Sinne des KAGB zu beteiligen, deren Laufzeit mindestens zehn Jahre beträgt. Die Laufzeit kann sich durch Gesellschafterbeschluss um bis zu 50 % der Grundlaufzeit verlängern. Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Dem Anleger muss daher die eingeschränkte Fungibilität des geschlossenen inländischen Publikums-AIF bewusst sein. Anteile an der Investmentgesellschaft sind während der Laufzeit der Investmentgesellschaft ggf. nur eingeschränkt oder gar nicht handelbar.

Der Anleger sollte ferner über Sachverstand, Erfahrungen und Kenntnisse über Immobilienanlagen sowie über wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Grundzüge eines solchen Investmentvermögens verfügen. Ihm muss bewusst sein, dass er als Treugeber bzw. Kommanditist der Investmentgesellschaft eine unternehmerische Beteiligung eingeht, mit der erhebliche Risiken (siehe Kapitel 5 »Risikohinweise«, ab Seite 36) verbunden sind. Der Anleger muss bereit und in der Lage sein, die im Verkaufsprospekt dargestellten Risiken zu verstehen, sowie Wertschwankungen seines Anteils an der Investmentgesellschaft und bei einem nicht planmäßigen Verlauf des geschlossenen inländischen Publikums-AIF auch einen Totalverlust seiner Kapitaleinlage nebst Ausgabeaufschlag hinzunehmen. Auch können Risiken auftreten, die zu einer Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers führen. Ferner sollte der Anleger nicht auf Einkünfte aus dem Investmentvermögen angewiesen sein und folglich keinen Bedarf haben, während der Laufzeit der Investmentgesellschaft über die angelegte Liquidität bzw. die prognostizierten Auszahlungen zu verfügen. Die Beteiligung ist insofern nicht geeignet für Anleger, die eine festverzinsliche Kapitalanlage mit einem heute schon feststehenden Rückzahlungszeitpunkt suchen. Die Aufnahme von Fremdkapital durch den Anleger zur Finanzierung seiner Einlage und des Ausgabeaufschlags wird ausdrücklich nicht empfohlen.

Aufgrund der Vielzahl von Mietern in Verbindung mit der diversifizierten Mieterstruktur des Anlageobjekts ist das Ausfallrisiko gestreut, sodass die Gesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KAGB investiert. Eine Beteiligung an der Investmentgesellschaft eignet sich dennoch nicht als alleiniger Bestandteil eines Vermögens, sondern sollte nur einen entsprechend der Risikobereitschaft des Anlegers angemessenen Anteil an seinem Vermögensportfolio darstellen und nur einen Teil seiner frei verfügbaren Liquidität umfassen. Jedem Anleger wird empfohlen, das Prinzip der Risikodiversifikation bei der Anlage seines Gesamtvermögens zu beachten.

### 3.    Anlageziel, Anlagestrategie und Anlagepolitik

#### 3.1    Anlageziel

Das Anlageziel der Investmentgesellschaft einschließlich des finanziellen Ziels ist, dass der Anleger in Form von Auszahlungen (inklusive Kapitalrückzahlung) an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem Verkauf des Anlageobjekts nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird. Diesbezüglich wird auch auf Kapitel 5 »Risikohinweise« ab Seite 36 verwiesen.

#### 3.2    Anlagestrategie und Anlagepolitik

Die von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen legen die Investitionskriterien der Investmentgesellschaft fest und bestimmen insofern die Anlagestrategie und Anlagepolitik der Investmentgesellschaft.

Die festgelegte Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht im mittelbaren Erwerb und in der Verwaltung sowie – zum Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft – in der Veräußerung der Immobilie »neustädter« in 35390 Gießen, Neustadt 26 – 28 (»Anlageobjekt«). Das Anlageobjekt steht im Eigentum einer Objektgesellschaft, deren Anteile die Gesellschaft mehrheitlich erwerben wird, sofern die folgenden Ankaufovoraussetzungen vorliegen:

- a)    Auf Seiten des Verkäufers alle Voraussetzungen getroffen wurden, um einen lastenfreien Erwerb von Anteilen an der deutschen Objektgesellschaft zu ermöglichen.
- b)    Auf Seiten des Verkäufers alle Voraussetzungen getroffen wurden, um einen lastenfreien Erwerb von Anteilen an der deutschen Objektgesellschaft zu ermöglichen,
- c)    Zum Zeitpunkt der Ankaufsentscheidung mindestens 85 % der vermietbaren Flächen vermietet ist und die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge gewichtet nach den jeweiligen Mieterträgen mindestens 7,0 Jahre beträgt.
- d)    Eine prognostizierte Auszahlung von mindestens 7,0 % p.a. nach Kosten vor individuellen Steuern für die Anleger der Investmentgesellschaft erzielbar ist, auch unter Berücksichtigung möglicher, disquotaler Entnahmerechte in einem Objektgesellschaftsvertrag.
- e)    Mindestens 16.689.000,00 Euro an Beteiligungsbetrag zum Zeitpunkt der Ankaufsentscheidung beigetreten sind.

Der unter lit. c) dargestellte Wert wurde von der KVG im Wege ihres Business Plans ermittelt.

Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie der gesetzlichen Vorgaben.

Die Anlagepolitik der Investmentgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der mittelbare Erwerb des Anlageobjekts, dessen langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

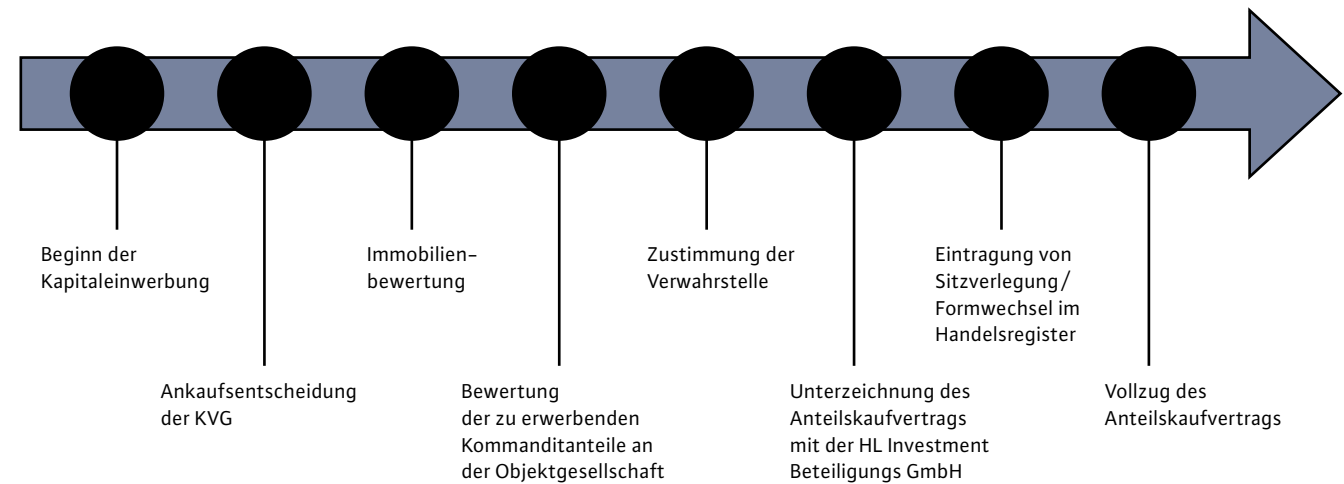
Die Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, in Einklang mit den Vorgaben der Offenlegungs-Verordnung, insbesondere nach Maßgabe des Art. 8 Abs. 1 Offenlegungs-Verordnung, im Rahmen der getroffenen Investitionsentscheidung grundsätzlich auch die sog. ESG-Faktoren „Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung“ (Environmental, Social and Governance) zu berücksichtigen und durch die Verfolgung einer definierten ESG-Strategie das von der Europäischen Union definierte Umweltziel des Klimaschutzes durch einen positiven Beitrag zu unterstützen. Wesentlicher Bestandteil der ESG-Strategie des AIF ist die Durchführung einer standardisierten ESG Due Diligence.

Die Gesellschaft hat das Anlageobjekt im Ankaufsprozess anhand von festgelegten und definierten Kriterien ausgewählt und wird diese auch während der Haltedauer kontinuierlich bewerten.

Die konkreten ESG Kriterien für Ankauf und Bestand sind unter Kapitel 11.5 »Informationen gemäß Art. 6 bis 9 der Verordnung (EU) 2019/2088 (»Offenlegungs-Verordnung«) sowie gemäß Art. 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 (»Taxonomie-Verordnung«) ab der Seite 86 aufgeführt.



Geplanter Ablauf der Investition



Nachdem dieser Verkaufsprospekt von der BaFin genehmigt wurde, wird die KVG mit der Einwerbung des Kapitals von den Anlegern beginnen. Die KVG wird sodann ihre Ankaufsentscheidung im 4. Quartal 2025 treffen, sofern die in Kapitel 3.2 »Anlagestrategie und Anlagepolitik« genannten Kriterien erfüllt sind. Im Anschluss daran wird eine Bewertung der Immobilie durch einen Gutachter erfolgen. Außerdem werden die zu erwerbenden Kommanditanteile an der Objektgesellschaft bewertet. Danach wird die Zustimmung der Verwahrstelle zu dem geplanten Anteilserwerb eingeholt. In der Folge kann der Anteilskaufvertrag mit der HL Investment Beteiligungs GmbH unterzeichnet werden. Zum Zeitpunkt der Prospekteinreichung ist noch offen, ob die Eintragung der Sitzverlegung und des Formwechsels in das Handelsregister der Objektgesellschaft vor oder erst nach Unterzeichnung des Anteilskaufvertrags erfolgen wird. Sofern die Eintragung der Sitzverlegung und des Formwechsels in das Handelsregister erst nach Unterzeichnung des Anteilskaufvertrags erfolgen kann, werden in diesen Anteilskaufvertrag entsprechende aufschiebende Bedingungen aufgenommen. Sobald sämtliche in dem Anteilskaufvertrag enthaltene aufschiebenden Bedingungen eingetreten sind, kann der Erwerb der Kommanditanteile – erwartet Ende des 1. Quartals 2026 – vollzogen werden.

3.3 Verfahren zur Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder –politik ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Die Anlagebedingungen und damit die Anlagestrategie oder –politik können jedoch von der KVG geändert werden, wenn diese nach der Änderung mit den bisherigen Anlagegrundsätzen vereinbar sind. Sofern die Änderungen der Anlagebedingungen nicht mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investmentgesellschaft vereinbar sind oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, kann die KVG die Anlagegrundsätze ändern, wenn die Anleger dies durch Gesellschafterbeschluss der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen beschließen und die BaFin über die Änderung unterrichtet wurde und diese genehmigt hat.

Der Treuhandkommanditist darf sein Stimmrecht nur nach vorheriger Weisung durch den Anleger ausüben.

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

4. Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung

4.1 Art der Vermögensgegenstände

Der AIF darf gemäß den Anlagebedingungen folgende Vermögensgegenstände erwerben bzw. halten:

- a) Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung der Immobilien erforderlichen Gegenstände,
- b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (auch als »Objektgesellschaft« bezeichnet),
- c) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
- d) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

4.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und –grenzen

Der AIF beteiligt sich mit mindestens 50,1 % und bis zu rd. 89,897 % an der in eine GmbH & Co. KG umzuwandelnden Ginova PropCo S.à r.l. (»Objektgesellschaft«). Der Gegenstand des Unternehmens der Objektgesellschaft wird im Zeitpunkt des Erwerbs der Kommanditanteile die Verwaltung des Anlageobjekts, d. h. des urbanen Versorgungszentrums in 35390 Gießen, Neustadt 26 – 28, das langfristig vermietet ist und am Ende der Laufzeit der Gesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden soll, sein. Das Grundstück ist im Grundbuch von Gießen, Amtsgericht Gießen wie folgt eingetragen:

–Blatt 26236, Flurstücke 1033/2, 1033/3, 1033/4 und 1227/3, Gebäude- und Freifläche mit einer im Grundbuch verzeichneten Gesamtgröße von 20.197 m².

Die Objektgesellschaft wurde am 28.02.2019 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

Der Investitionsprozess des AIF in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. b) der Anlagebedingungen ist nach Erwerb der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft abgeschlossen.

Bei dem Anlageobjekt handelt sich um ein urbanes Versorgungszentrum. Aufgrund der Vielzahl von Mietern in Verbindung mit der jeweiligen Mieterstruktur (u.a. Hartwaren/Elektronik, Nahversorgung/Feinkost, Gesundheit/Beauty, Fitness/Wellness/ Freizeit, Gastronomie, Fashion/Schuhe) ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Gesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB investiert.

Der AIF darf bis zu 20 % des Werts der Gesellschaft in Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB und/oder Geldmarktinstrumente im Sinne des § 194 KAGB halten. Ausnahmsweise dürfen während der Investitionsphase bzw. am Ende der Laufzeit der Gesellschaft bei planmäßiger Veräußerung der Immobilien auch mehr als 20 % des investierten Kapitals in Bankguthaben und/oder Geldmarktinstrumente gehalten werden.

4.3 Angaben zum konkreten Anlageobjekt

Als Anlageobjekt hat die Ginova PropCo S.à r.l. als Objektgesellschaft das bestehende urbane Versorgungszentrum »neustädter« in 35390 Gießen, Neustadt 26 – 28, erworben. Ein entsprechender Kaufvertrag wurde am 12.07.2018 abgeschlossen. Die Eintragung der Objektgesellschaft als Eigentümerin im Grundbuch erfolgte am 28.01.2019.

4.3.1 Standort des Anlageobjekts

Makrolage<sup>1</sup>

Gießen ist eine Universitätsstadt im gleichnamigen Landkreis Gießen in Mittelhessen und ist mit 94.146 Einwohnern (Stand 01.01.2023) die siebtgrößte Stadt des Landes Hessen und eine der sieben Sonderstatusstädte des Landes. Sie ist als Sitz des Regierungsbezirks und Landkreises Gießen bedeutender Verkehrsknotenpunkt und eines der Oberzentren des Verwaltungszentrums Mittelhessen. Die Bevölkerungsprognose bis 2035 geht von einem moderaten Wachstum um 2,5 % aus.

Gießen ist Universitätsstandort mit mehr als 24.000 Studierenden an der Justus–Liebig–Universität (Stand Wintersemester 2024/2025). Diese Universität hat elf existierende Fakultäten, wobei der Schwerpunkt der Lehre auf den naturwissenschaftlichen und den medizinischen Fächern liegt. Daneben befinden sich in Gießen die Technische Hochschule Mittelhessen mit über 9.000 Studierenden am Campus Gießen (Stand Herbst 2024) und die private Freie Theologische Hochschule Gießen mit 226 Studierenden. Dazu kommen noch die Abteilung Gießen der Hessischen Hochschule für Polizei und Verwaltung mit 410 Studierenden (Stand 2015) und der Standort Gießen der Verwaltungs- und Wirtschafts–Akademie mit 191 Studierenden. Durch diese Einrichtungen weist Gießen mit einer Studierendenquote von ca. 42 Prozent eine der höchsten Studierendendichten in Deutschland auf.

Gießen ist umgeben vom sog. »Gießener Ring«. Dieser besteht aus den Bundesautobahnen A 480 und A 485, sowie der im Westteil verlaufenden Bundesstraßen B 429 und B 49. Daneben ist Gießen an die überregional und international bedeutenden Bundesautobahnen A 5 zwischen Frankfurt am Main und Kassel und die Bundesautobahn A 45 von Dortmund nach Aschaffenburg angebunden. Der Hauptbahnhof ist die Anlaufstation von ICE–

<sup>1</sup> Quellen: google maps (Deutschlandkarte), Wikipedia, <https://www.uni-giessen.de/de/ueber-uns/portraet/zahlen> (zuletzt abgerufen am 11. Juni 2025, 11.41 Uhr), [https://www.thm.de/site/images/planung/Statistik/2023/THM\\_in\\_Zahlen\\_WS2022\\_23.pdf](https://www.thm.de/site/images/planung/Statistik/2023/THM_in_Zahlen_WS2022_23.pdf) (zuletzt abgerufen am 11. Juni 2025, 11.45 Uhr).

und IC-Zügen und ermöglicht Zugverbindungen nach Frankfurt am Main, Hamburg und Westerland (Sylt).

Die größten Arbeitgeber der Stadt Gießen sind die Justus-Liebig-Universität, sowie das privatisierte Universitätsklinikum Gießen und Marburg.

Mikrolage<sup>2</sup>

Das Anlageobjekt befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Innenstadt von Gießen und ist mit nunmehr zwanzig Jahren am Markt ein etablierter Versorgungsstandort im innerstädtischen Lagengefüge. Es liegt neben dem Katharinen Quartier und ist neben diesem das einzige Objekt mit mehreren Großflächen. Das Anlageobjekt vereint gut 27 % der innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche respektive rund 12 % des Gesamtumsatzes auf sich und entfaltet somit auch eine Magnetfunktion, insbesondere in Zeiten in denen sich die Lagen zunehmend ausdifferenzieren. Trotz der räumlichen Entfernung zur Haupteinkaufslage „Seltersweg“ und der damit einhergehenden geringen Kopplung bestehen Synergieeffekte und Austauschbeziehungen mit der Innenstadt, da das im Anlageobjekt befindliche Parkhaus beliebter Startpunkt für einen Einkaufsbummel ist.

Verkehrlich ist das Anlageobjekt durch den MIV und den ÖPNV gut erreichbar. Es bestehen ausreichende Parkmöglichkeiten im objekteigenen, bewirtschafteten Parkhaus. Außerdem halten acht Buslinien direkt am Westeingang des Anlageobjekts. Nordwestlich schließt sich an das Anlageobjekt die Bahnstation „Gießen-Oswaldsgarten“ an.

4.3.2 Beschreibung des Anlageobjekts

Bei dem Objekt handelt es sich allein aufgrund seiner Größe um ein markantes Gebäude, dessen Mietfläche sich über ein Untergeschoss, das Erdgeschoss sowie vier oberirdische Geschosse erstreckt. Das Gebäude zeichnet sich durch einen vielfältigen Nutzungsmix aus, welcher unter anderem Handels- und Gastronomieeinheiten, Büroflächen sowie handelsnahe Dienstleistungen umfasst. Darüber hinaus sind eine Kindertagesstätte sowie ein Indoorspielpark (Maxiland) Bestandteil des Nutzungskonzepts. Das Objekt wird durch ein innerstädtisches Parkhaus ergänzt, das das größte seiner Art in der Stadt darstellt und eine optimale Erreichbarkeit sowie Parkmöglichkeit gewährleistet.

4.3.3 Vermietung

Das Anlageobjekt verfügt über eine Gesamtmietfläche von rd. 33.681 m² sowie rd. 1.000 Parkplätze im direkt angeschlossenen Parkhaus und per Stichtag 30.04.2025 über Gesamtmieteinnahmen in Höhe von rund 5.274.000 Euro p.a.. Ab dem 01.01.2026 werden sich durch den neuen Betreiber des Parkhauses, der APCOA Parking Deutschland GmbH, die Mieteinnahmen voraussichtlich auf über 5.691.000 Euro erhöhen.

<sup>2</sup> Quelle: Präsentation der BBE Handelsberatung GmbH und der IPH Handelsimmobilien GmbH.

Der Mieterbesatz ist aufgrund seiner Heterogenität risikodiversifiziert. Die derzeitigen Top 10 Mieter (Stand 30.04.2025) sind:

- Girlan Immobilien Management GmbH (Parkplatzverwaltung) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.12.2025 und einem Anteil von rund 19,6 % an den Gesamtmieteinnahmen (ab dem 01.01.2026 die APCOA Parking Deutschland GmbH mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 01.01.2038, zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption),
- Müller GmbH & Co. KG (Drogerie) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.01.2033, zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund 7,9 % an den Gesamtmieteinnahmen,
- tegut ... gute Lebensmittel GmbH & Co. KG (Lebensmittelgeschäft) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 30.06.2030, zzgl. 3 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund 6,4 % an den Gesamtmieteinnahmen,
- DECATHLON Deutschland SE & Co. KG (Sportartikelhändler) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 14.06.2030, zzgl. 1 x 5 Jahre und 1 Monat sowie danach 3 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund 5,9 % an den Gesamtmieteinnahmen,
- FitX Deutschland GmbH (Fitnessstudio) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.12.2035, zzgl. 1 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund 5,6 % an den Gesamtmieteinnahmen,
- H&M Hennes & Mauritz B.V. & Co. KG (Bekleidungsgeschäft) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 28.02.2039 (zweijährliche Sonderkündigungsrechte für den Mieter, beginnend ab dem 28.02.2027) und einem Anteil von rund 5,3 % an den Gesamtmieteinnahmen,
- Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Marburg-Gießen e.V. (Träger der Kita) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 14.03.2044, zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund 3,8 % an den Gesamtmieteinnahmen,
- Woolworth GmbH (Einzelhandelsunternehmen) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 31.03.2031, zzgl. 5 x 3 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund 3,8 % an den Gesamtmieteinnahmen,
- PENNY Markt GmbH (Lebensmittelgeschäft) mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 14.09.2030, zzgl. 2 x 3 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund 3,1 % an den Gesamtmieteinnahmen und
- Pelikan-Apotheke in der Galerie, Inhaber Amir Shahim e.K. mit einer Mietvertragslaufzeit bis zum 30.09.2030, zzgl. 2 x 5 Jahre Verlängerungsoption und einem Anteil von rund 2,9 % an den Gesamtmieteinnahmen.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung sind 93 % der Mietverträge<sup>3</sup> wertgesichert. Das entspricht einer jährlichen wertgesicherten Miete von ca. 4.041.000 Euro p.a. bzw. ca. 77 % der Gesamtmieteinnahmen des Objektes. Nicht wertgesichert sind Mieteinnahmen<sup>4</sup> in Höhe von ca. 1.175.000 Euro p.a. bzw. ca. 22 %. Einen wesentlichen Anteil hieran trägt der derzeitige Mieter der Parkfläche, die Girlan Immobilien Management GmbH. Ab dem 01.01.2026 wird die APCOA Parking Deutschland GmbH Mieterin des Parkhauses. Da deren Vertrag eine Wertsicherung enthält, sind ab dem Jahr 2026 (bei gleichbleibenden Bedingungen) ca. 98 % der Mieteinnahmen<sup>5</sup> mithin ca. 5.483.000 Euro p.a. wertgesichert.

Alle Top 10 Mieter haben eine vertragliche oder tragfähige Umsatzmietbelastung. Hervorzuheben ist hierbei die H&M Hennes & Mauritz B.V. & Co. KG, die von 2023 auf 2024 ihre Umsatzleistung um ca. 7 % steigern konnte. Hierbei kam der H&M Hennes & Mauritz B.V. & Co. KG die gute Lage im Anlageobjekt entgegen, die eine gute Möglichkeit zum Brandbuilding bietet.

Bei ca. 50 % der Mieteinnahmen<sup>6</sup> gibt es eine Umsatzmietvereinbarung und somit die Chance auf zusätzliche Mieterträge. Bei weiterhin guter Betreiber- und Konzeptqualität besitzt der Standort des Anlageobjekts Potenzial für die Mieter gute Umsätze zu erzielen und somit zusätzlich Mieterträge in Form von Umsatzmieten zu generieren.

Aus einer von BBE Handelsberatung GmbH und IPH Handelsimmobilien GmbH durchgeführten Marktanalyse hat sich ergeben, dass die Top 10 Mieter nahezu entsprechend dem Marktmietniveau also „on Market“ vermietet sind. Auf die Top 10 Mieter entfallen im Zeitpunkt der Prospekterstellung ca. 64 % der Gesamtmieteinnahmen. Ab dem 01.01.2026 wird sich durch das dann in Kraft tretende Mietverhältnis mit der APCOA Parking Deutschland GmbH der Wert auf 67 % erhöhen. Mitsamt dem neu abgeschlossenen Mietvertrag mit der APCOA Parking Deutschland GmbH besitzen die die zehn größten Mieter nach Mietertrag per Stichtag 30.04.2025 eine WAULT (weighted average unexpired lease term), die die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge gewichtet nach den Mieterträgen angibt, von 9,25 Jahren. Mit Ausnahme von Apcoa, Decathlon, und der Kita sind alle der Top 10 Mieter seit mindestens fünf Jahren im Anlageobjekt, wobei Müller, tegut und Penny sogar bereits seit Eröffnung im Objekt vertreten sind.

Um den Mietermix zu erweitern, werden im Zeitpunkt der Prospekterstellung Verhandlungen mit Mietinteressenten aus den Bereichen Hartwaren/Elektronik, Nahversorgung/Feinkost, Gas-

tronomie sowie Fashion/Schuhe geführt. Außerdem sollen weitere potenzielle Zielmieter aus den Bereichen Gesundheit/Beauty und Fitness/Wellness/Freizeit angesprochen werden. Mit einer klaren Positionierung kann sich das Anlageobjekt weiter von der Innenstadt sowie den Konkurrenzstandorten absetzen und sukzessive eine Reduzierung der Leerstandsquote erreichen. Die im Zeitpunkt der Prospekterstellung bestehende Nachfrage bekräftigt die Positionierung des Anlageobjekts als urbanes Versorgungszentrum.

4.3.4 Altlasten

Gemäß Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen aus der Altflächendatei des Landes Hessen vom 28.03.2025 liegt für das Vertragsgrundstück ein Eintrag vor. Diverse Altflächen wurde im Rahmen des damaligen Neubaus der Galerie »Neustädter Tor« überbaut. Bei den Baumaßnahmen wurden keine Umweltbelastungen aus der ehemaligen Nutzung festgestellt. Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es jedoch bei allen – auch bei bereits untersuchten und sanierten – Altflächen sowie im näheren Umfeld punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Sämtliche Bodeneingriffe sind daher durch eine/n unabhängige/n sachverständige/n Fachgutachter/in zu begleiten, Aushubmaterial ist abfalltechnisch einzustufen und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Da die Erfassung der Altflächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind zudem die Daten in der Altflächendatei ggf. nicht vollständig. Daher hat das Regierungspräsidium Gießen empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Gießen und bei der Stadt Gießen einzuholen.

<sup>3</sup> aus den Bereichen Einzelhandel-, Gastronomie und handelsnahe Dienstleistungen (bspw. Parken).  
<sup>4</sup> aus den Bereichen Einzelhandel-, Gastronomie und handelsnahe Dienstleistungen (bspw. Parken).  
<sup>5</sup> aus den Bereichen Einzelhandel-, Gastronomie und handelsnahe Dienstleistungen (bspw. Parken).  
<sup>6</sup> aus den Bereichen Einzelhandel-, Gastronomie und handelsnahe Dienstleistungen (bspw. Parken).

4.3.5    Dingliche Belastungen des Anlageobjekts

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens weist das Grundbuch die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Lasten und Beschränkungen auf:

Grundbuch des Amtsgerichts Gießen für Gießen, Blatt 26236:		
Grundbuch	Lfd. Nr.	Eintragung
Abteilung II	3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stellplatzrecht) für Stadt Gießen; Gleichrang mit Abt. II Nr. 4; im vereinfachten Umlegungsverfahren auf Ersuchen vom 12.07.2007 (Az.: 6240-13/516, Stadt Gießen Vermessungsamt).
	4	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für Stadtwerke Gießen AG; Gleichrang mit Abt. II Nr. 3; im vereinfachten Umlegungsverfahren auf Ersuchen vom 12.07.2007 (Az.: 6240-13/516, Stadt Gießen Vermessungsamt).
	5	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für Stadtwerke Gießen AG; im vereinfachten Umlegungsverfahren auf Ersuchen vom 12.07.2007 (Az.: 6240-13/516, Stadt Gießen Vermessungsamt).
	7	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stellplatzrecht) für Stadt Gießen; Gleichrang mit Abt. II Nr. 8-10; im vereinfachten Umlegungsverfahren auf Ersuchen vom 12.07.2007 (Az.: 6240-13/516, Stadt Gießen Vermessungsamt).
	8	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserkanalrecht) für Stadt Gießen (Mittelhessische Abwasserbetriebe, MAB); Gleichrang mit Abt. II Nr. 7, 9, 10; im vereinfachten Umlegungsverfahren auf Ersuchen vom 12.07.2007 (Az.: 6240-13/516, Stadt Gießen Vermessungsamt).
	9	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasser-, Abwasser- und Energieversorgungsanlagenrecht) für Stadt Gießen (Mittelhessische Abwasserbetriebe, MAB); Gleichrang mit Abt. II Nr. 7, 8, 10; im vereinfachten Umlegungsverfahren auf Ersuchen vom 12.07.2007 (Az.: 6240-13/516, Stadt Gießen Vermessungsamt).
	10	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für Stadtwerke Gießen AG; Gleichrang mit Abt. II Nr. 7-9; im vereinfachten Umlegungsverfahren auf Ersuchen vom 12.07.2007 (Az.: 6240-13/516, Stadt Gießen Vermessungsamt).

	15	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht „Mieterdienstbarkeit“; auflösend bedingt) für FitX Deutschland GmbH, Essen (Amtsgericht Essen, HRB 21704); Wertersatz gemäß § 882 BGB: 5.000,00 Euro; gemäß Bewilligungen vom 24.02.2022 (UR-Nr. 250 + 261/2022 V-Hec Notarassessorin Dr. Elitza Mihaylova als amtlich bestellte Notariatsverwalterin des Notars Bernd Steup, Trier); Rang vor Abt. III Nr. 2.
Abteilung III	2	65.200.000,00 Euro Buchgrundschuld für die HSH Nordbank AG, Hamburg und Kiel (Amtsgericht Hamburg HRB 87366 und Amtsgericht Kiel, HRB 6127); 15 % Zinsen ab Bewilligung; vollstreckbar nach § 800 ZPO bezüglich eines zuletzt zu zahlenden Teilbetrages in Höhe von 8.900.000,00 EUR nebst den anteiligen Zinsen; Rang nach Abt. II Nr. 15; Vorrangsvorbehalt für zwei Mieterdienstbarkeiten, ausgenutzt durch die Rechte Abt. II Nr. 13 und 14; gemäß Bewilligung vom 16.08.2018 (UR-Nr. 546/2018 H und 547/2018 H Notar Dr. Wolfgang Hanf Frankfurt am Main) und vom 06.11.2018 (UR-Nr. 731/2018 H Notar Dr. Wolfgang Hanf, Frankfurt am Main).

Im Rahmen der Ablösung der Finanzierung des Erwerbs des Anlageobjekts wird zugunsten des zukünftigen Darlehensgebers SaarLB eine erstrangige Buchgrundschuld in Höhe von 34.000.000,00 Euro nebst Zinsen in Höhe von 15 % bestellt. Hieraus soll ein zuletzt zu zahlender Teilbetrag in Höhe von 8.900.000,00 Euro sofort vollstreckbar sein. Siehe hierzu auch unter Kapitel 4.10 »Finanzierung« ab der Seite 32.

4.3.6    Rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen

Rechtliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts, insbesondere hinsichtlich deren Vermietungs- und Veräußerungsmöglichkeit, ergeben sich aus den Mietverträgen, aus den Verträgen über die langfristige Fremdfinanzierung sowie den vorstehend aufgeführten dinglichen Belastungen des Anlageobjekts.

Tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts ergeben sich aus dem Standort bzw. der Lage des Anlageobjekts, dem baulichen Zustand, der Bauausführung und der Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie. Weitere rechtliche oder tatsächliche Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeiten des Anlageobjekts, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel der Investmentgesellschaft, sind der KVG zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens nicht bekannt.

4.3.7    Behördliche Genehmigungen

Nach Kenntnis der KVG liegen alle behördlichen Genehmigungen zur Erreichung des Anlageziels der Investmentgesellschaft vor.

4.3.8    Bewertungsgutachten

Nach der Ankaufsentscheidung, aber vor Abschluss des Anteilskauf- und Übertragungsvertrags mit der HL Investment Beteiligungs GmbH wird auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und der Bewertungsrichtlinie ein externes Bewertungsgutachten des Anlageobjekts erstellt (siehe Kapitel 4.12.2 »Bewertung der Immobilieninvestition«, Seite 34).

Gemäß dem oben dargestellten zeitlichen Ablauf wird ein Bewertungsbegutachtung beauftragt, kurz bevor ausreichend Kapital eingesammelt wurde, damit die Investmentgesellschaft 50,1 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft erwerben kann. Für die Immobilien wird ein Verkehrswert von 59.150.000 Euro erwartet. Der erwartete Verkehrswert des Anlageobjekts läge somit auf dem Niveau des für den Erwerb des Anlageobjekts angesetzten Kaufpreis.

Grundsätzlich darf in einen Vermögensgegenstand gemäß § 261 Abs. 5 Nr. 3 KAGB nur investiert werden, wenn die aus dem geschlossenen inländischen Publikums-AIF zu erbringende Gegenleistung den ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich übersteigt. Das Bewertungsgutachten des externen Bewerter für die kaufvertraglich vereinbarte Gegenleistung der Objektgesellschaft für die Immobilie soll die Angemessenheit der Gegenleistung bestätigen.

Darüber hinaus liegen der KVG zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens keine weiteren Bewertungsgutachten für die Immobilien vor.

Wie in dem auf Seite 26 dargestellten Zeitstrahl dargestellt, wird sich an die Bewertung des Anlageobjekts eine Bewertung der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft anschließen.

4.4      Kaufvertrag

Die Investmentgesellschaft plant den Erwerb von mindestens 50,1 % bis zu 89,897 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft von der HL Investment Beteiligungs GmbH, nachdem die Objektgesellschaft in eine GmbH & Co. KG umgewandelt wurde.

Im Zeitpunkt der Prospekterstellung wird der Anteilskaufvertrag noch verhandelt. Allerdings ist bezüglich folgender wesentlicher Regelungen bereits Einvernehmen zwischen den Parteien erzielt worden.

Die Vollziehung des Anteilskaufvertrags erfolgt tranchenweise, jedoch nicht, bevor folgende aufschiebende Bedingungen eintreten sind:

– Eintragung des Formwechsels der Objektgesellschaft von einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechts in eine Kommanditgesellschaft deutschen Rechts im zuständi-

gen Handelsregister sowie nachfolgende Aufnahme eines geschäftsführenden Kommanditisten in die Objektgesellschaft;

– im Hinblick auf die Anteile an der Ginova HoldCo S.à r.l. ist die bestehende Verpfändung zu Gunsten von Dritten erloschen und eine entsprechende Erklärung dieser Dritten liegt den Parteien vor; und

– ausreichend Emissionskapital erfolgreich von Investoren eingezahlt wurde, um mindestens 50,1 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft zu erwerben und dies den Parteien durch eine entsprechende Erklärung der HL Investment Beteiligungs GmbH nachgewiesen worden ist.

Nachdem die Vollziehungsvoraussetzungen eingetreten sind, werden die Parteien einen konkreten Vollzugstag für die erste Tranche vereinbaren. Im Anschluss werden weitere Vollzugstage für weitere Tranchen vereinbart, wenn weiteres Emissionskapital erfolgreich gezeichnet wurde.

Sofern und soweit nicht bis spätestens 30.12.2026 Emissionskapital eingezahlt wurde, findet keine weitere Vollziehung mehr statt.

Der vorläufige Kaufpreis beträgt 59.150.000 Euro bezogen auf 100 % der Kommanditanteile an der Gesellschaft.. Darüber hinaus müssen von den Gesellschaftern Kosten für kurzfristige Instandhaltungsmaßnahmen sowie Kosten im Zusammenhang mit der langfristigen Fremdfinanzierung getragen und Mittel für die Bildung einer Liquiditätsreserve eingelegt werden. Die dafür erforderlichen finanziellen Mittel müssen die Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligungsquote in die Kapitalrücklage einzahlen. Bei einer unterstellten Vollplatzierung des einzuwerbenden Kommanditkapitals entfallen auf die Investmentgesellschaft rd. 4,1 Mio. Euro.

Der endgültige Kaufpreis wird anhand einer Stichtagsbilanz auf den zu vereinbarenden Übertragungstichtag ermittelt. Bestimmte darin ausgewiesene Vermögenspositionen wie Forderungen und Bankguthaben werden kaufpreiserhöhend und bestimmte Verbindlichkeiten kaufpreismindernd berücksichtigt.

Die Regelungen zu Mängelgewährleistungen und Haftungen werden im Wesentlichen üblichen Regelungen entsprechen.

4.5      Einsatz von Leverage (Hebelwirkung)/ Fremdkapital

Umstände, unter denen der AIF Leverage (Hebelwirkung) einsetzen kann, sonstige Beschränkungen für den Einsatz von Leverage sowie der maximale Umfang des Leverageeinsatzes, ergeben sich in Übereinstimmung mit § 263 KAGB aus § 3 der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft. Hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben und Grenzen wird auf Kapitel 4.6 »Zulässigkeit von Kreditaufnahmen«, Seite 32, und Kapitel 4.7 »Zulässigkeit von Belastungen«, Seite 32, verwiesen.



Zur Finanzierung des Investitionsvorhabens und Ablösung einer bestehenden Finanzierung hat die Objektgesellschaft planmäßig ein langfristiges Darlehen in Höhe von 34.000.000 Euro aufgenommen. Weitere Angaben zur Finanzierung sind unter Kapitel 4.10 »Finanzierung« ab der Seite 32 erläutert. Durch die Kreditaufnahme wird die Gesamtinvestitionssumme des Investmentvermögens erhöht, was sich auf den Leverage-Effekt und damit auf das Verhältnis zwischen dem Risiko des Investmentvermögens und seinem Nettoinventarwert auswirkt. Konkret kann durch den Einsatz von Fremdkapital – anstelle von Eigenkapital – die Eigenkapitalrentabilität der Anleger gesteigert werden, solange die vereinbarte Verzinsung des Fremdkapitals niedriger ist als die geplante Gesamtkapitalrentabilität der Investition (sogenannter Hebel- oder Leverage-Effekt). Bei sich ändernden Finanzierungskosten gilt grundsätzlich, dass die Auswirkungen auf die Auszahlungen an die Anleger umso stärker sind, je höher die Fremdkapitalquote einer Investition ist. Die mit dem Einsatz von Leverage verbundenen Risiken sind unter »Risiken aus der Kreditaufnahme (Einsatz von Leverage)«, Seite 43, unter Kapitel 5.2.5 »Operationelle und sonstige Risiken von Immobilieninvestitionen« dargestellt. Die weitere Aufnahme von Fremdkapital durch den Anleger zur Finanzierung seiner Einlage und des Ausgabeaufschlags wird ausdrücklich nicht empfohlen.

4.6      Zulässigkeit von Kreditaufnahmen

Die Anlagebedingungen regeln in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben und Grenzen gemäß § 263 Abs. 1 KAGB inwieweit Kreditaufnahmen für Rechnung des Investmentvermögens zulässig sind. Danach dürfen Kredite von der Investmentgesellschaft nur bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, und nur dann aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, die die Objektgesellschaft aufgenommen hat, entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft zu berücksichtigen. Die Grenze für die Kreditaufnahme gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Die Kreditaufnahme bedarf gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 KAGB der Zustimmung der Verwahrstelle.

4.7      Zulässigkeit von Belastungen

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die der Investmentgesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind gemäß den Anlagebedingungen und in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben und Grenzen gemäß § 263 Abs. 3 und 4 KAGB bis zur Höhe von insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach

Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zugestimmt hat, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Die Grenze für die Belastung gilt nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

4.8      Einsatz von Derivaten

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen gemäß § 4 der Anlagebedingungen nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens sowie gemäß dem Darlehensvertrag für die langfristige Fremdfinanzierung ist der Einsatz von Derivaten geplant. Die Parteien haben sich in dem Darlehensvertrag auf eine Zinsbindung bis zum 30.12.2030 geeinigt. Außerdem wurden darin Verlängerungsoptionen vereinbart, die eine Verlängerung der langfristigen Fremdfinanzierung um bis zu 5,5 Jahre ermöglichen. Es ist geplant, dass spätestens sechs Monate nach Abschluss der langfristigen Fremdfinanzierung (Laufzeit bis zum 30.12.2030) zur Sicherung des Zinsniveaus zwei Forward-Zinsswaps abgeschlossen werden.

4.9      Handhabung von Sicherheiten

Die Objektgesellschaft hat im Rahmen der Finanzierung des Anlageobjekts der finanzierenden Bank marktübliche Sicherheiten gewährt. Dabei handelt es sich insbesondere um eine dingliche Sicherung über Grundschulden in Darlehenshöhe und Nebenleistung und um Sicherungsabtretungen der Mietforderungen des Anlageobjekts. Eine Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen ist im Rahmen einer Anschlussfinanzierung, entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und vertraglichen Regelungen des dann abzuschließenden Darlehensvertrags, möglich. Hinsichtlich der sich aus der Handhabung und Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögensgegenständen ergebenden Risiken wird auf den Abschnitt »Risiken aus der Kreditaufnahme (Einsatz von Leverage)«, Seite 43, unter Kapitel 5.2.5 verwiesen.

4.10     Finanzierung

4.10.1   Geplante langfristige Fremdfinanzierung

Die langfristige Fremdfinanzierung hat eine Zinsbindung bis zum 30.12.2030 mit einem Festzins in Höhe von rd. 4,0 % p.a.

Die Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft endet voraussichtlich frühestens mit Ablauf des 31.12.2036 (spätestens jedoch mit Ablauf des 31.12.2037). Durch zwei Verlängerungsoptionen kann sich die Laufzeit der langfristigen Fremdfinanzierung insgesamt bis zum 30.06.2036 verlängern.

Finanzierung	
Langfristige Fremdfinanzierung	
Status	Darlehensvertrag vom 18./19. September 2025
Darlehensgeber	SaarLB
Darlehensnehmer	Ginova PropCo S.à r.l. später HL neustädter, Gießen Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG
Darlehensbetrag	34.000.000 Euro
Auszahlung	100 % für die Ablösung der Kaufpreisfinanzierung
Laufzeit	30.12.2030
Es sind zwei Verlängerungsoptionen in dem Darlehensvertrag vereinbart worden. Die erste Verlängerungsoption bietet die Möglichkeit einer Verlängerung bis zum 30.06.2033 und die zweite Verlängerungsoption eine weitere Verlängerung bis zum 30.06.2036. Diese Verlängerungsoptionen sind additiv zu betrachten, sodass sich die Laufzeit des abzuschließenden Darlehensvertrages um insgesamt 5,5 Jahre verlängern kann.	
Zinssatz	rd. 4,0 % p.a. ab Auszahlung
Tilgung	Leistungsraten vierteljährlich: 42.500,00 Euro, erstmals bis spätestens 30.12.2025
Bereitstellungsprovision	0,50 % p.a. ab 60 Tage nach Unterzeichnung des Darlehensvertrages durch den Darlehensnehmer, spätestens jedoch ab 30.11.2025 auf den jeweils noch nicht ausgezahlten Darlehensbetrag
Strukturprovision	136.000,00 Euro (= 0,40 % des Darlehensbetrages) Die Strukturierungsprovision ist mit Darlehensvertragsunterzeichnung fällig und wird vom Darlehensnehmer aus Eigenmitteln gezahlt.
Zins-/Tilgungszahlung	Zinsen: vierteljährlich nachschüssig; Tilgung: vierteljährlich nachschüssig
Zinsbindung	bis zum 30.12.2030
Restschuld am Ende der Zinsbindung	33.150.000 Euro
Sicherheiten	– Erstrangige vollstreckbare Grundschuld in Höhe von 34.000.000 Euro, hieraus ein zuletzt zu zahlender Teilbetrag von 8.900.000,00 Euro sofort vollstreckbar, nebst 15 % Zinsen; – Abstrakte/s Schuldversprechen des Darlehensnehmers gemäß Grundschuldbestellungsurkunde/n; – Abtretung der Ansprüche auf Rückgewähr vor- und gleichrangiger Grundschuld/en – Stille Abtretung der Mietzins- und Pachtansprüche; – Verpflichtung des Darlehensnehmers ohne Zustimmung der Bank keine weiteren Objekte hinzukaufen oder weitere Kreditverbindlichkeiten aufzunehmen; – Führen des Miteingangskontos bei der SaarLB ab dem 31.01.2026. Das Konto muss zugunsten der Bank verpfändet sein; – Rangrücktritts- und Darlehensbelassungserklärung der Corestate Capital Holding S.A.
Besondere Bedingungen	– Der Darlehensnehmer ist verpflichtet, während der gesamten Laufzeit dieses Darlehensvertrages einen gültigen und aktuellen Energieausweis für das Pfandobjekt vorzuhalten und im Falle des Ablaufs der Gültigkeit und/oder einer gesetzlichen Verpflichtung zur Ausstellung eines neuen Energieausweises der Bank unverzüglich eine Kopie eines entsprechenden neuen Energieausweises vorzulegen. – Die Bank hat das Recht, erstmals zum 30.09.2026 und danach jährlich eine Überprüfung des Verkehrswertes des Pfandobjektes durch einen von ihr zugelassenen Immobiliengutachter (z.B. LB ImmoWert) vornehmen zu lassen.
Anwendbares Recht/ Gerichtsstand	Der Darlehensvertrag unterliegt deutschem Recht. Gerichtsstand ist Saarbrücken.

4.11    **Techniken und Instrumente zur Verwaltung des Investmentvermögens**

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, gehören die Portfolioverwaltung (einschließlich des kaufmännischen und technischen Asset Managements) und das Risikomanagement der KVG. Weitere Einzelheiten zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, ergeben sich aus §§ 1 bis 4 der Anlagebedingungen.

Die mit den Techniken und Instrumenten verbundenen Risiken, Interessenkonflikte sowie deren Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Investmentvermögens ergeben sich aus dem Kapitel 5 »Risikohinweise«, Seite 36 sowie aus dem Kapitel 2.7 »Interessenkonflikte«, Seite 22.

4.12    **Regeln für die Vermögensbewertung**

Für den AIF bzw. die durch sie extern bestellte KVG bestehen auf Basis interner Richtlinien der KVG, von Vertragsbedingungen und gesetzlichen Vorgaben folgende Regeln für die Vermögensbewertung, insbesondere folgende Verfahren zur Bewertung des Investmentvermögens und der Kalkulationsmethoden für die Bewertung von Vermögenswerten (einschließlich der Verfahren für die Bewertung schwer zu bewertender Vermögenswerte nach §§ 271 und 272 KAGB).

4.12.1    **Auswahl der externen Bewerter**

Die KVG stellt die laufende Bewertung des Anlageobjekts der Investmentgesellschaft durch Einbezug qualifizierter externer Bewerter sicher. Diese sind unabhängig von der Investmentgesellschaft, der KVG und von anderen Personen mit engen Verbindungen zur Investmentgesellschaft oder zur KVG. Dabei wird die KVG nur externe Bewerter für die Bewertung heranziehen, die den Anforderungen des KAGB entsprechen, also insbesondere ausreichende berufliche Garantien vorweisen können, um die Bewertungsfunktion wirksam und qualifiziert ausüben zu können. Die KVG teilt die Bestellung eines externen Bewerter der BaFin mit. Ein bestellter externer Bewerter darf die Bewertungsfunktion nicht an einen Dritten delegieren. Der externe Bewerter, der die Ankaufsbewertung der Immobilien vornimmt, darf nicht zugleich die jährliche Bewertung des Anlageobjekts durchführen. Ein externer Bewerter darf nur für einen Zeitraum von maximal drei Jahren für die Bewertung des Anlageobjekts für die KVG tätig sein. Eine erneute Bestellung des externen Bewerter ist erst nach Ablauf von zwei Jahren seit Ende des dreijährigen Zeitraums möglich. Die KVG bleibt auch dann für die ordnungsgemäße Bewertung der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft sowie für die Berechnung und Bekanntgabe des Nettoinventarwerts verantwortlich, wenn sie einen externen Bewerter bestellt hat.

4.12.2    **Bewertung der Immobilieninvestition**

Auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und der darauf basierenden internen Richtlinien darf die KVG für den AIF in Sachwerte in Form von Immobilien nur investieren, wenn das Anlage-

objekt bei einem Wert von bis zu einschließlich 50.000.000 Euro von einem externen Bewerter oder über 50.000.000 Euro von zwei externen, voneinander unabhängigen Bewertern bewertet wurde. Der erwartete Immobilienwert liegt zwar bei circa 59.150.000 Euro. Allerdings ergibt sich nach Abzug von Verbindlichkeiten ein Betrag von unter 50.000.000 Euro, sodass nach der Ankaufsentscheidung und kurz vor Erreichen einer Kapitaleinwerbung, die den Erwerb von Kommanditanteilen an der Objektgesellschaft in Höhe von 50,1 % ermöglicht, ein Bewertungsgutachten für die Immobilie erstellt wird.

Darüber hinaus erfolgt die erforderliche laufende Bewertung der Immobilien mindestens einmal jährlich nach Maßgabe von § 271 KAGB i.V.m. §§ 168 und 169 KAGB ebenfalls durch qualifizierte externe Bewerter unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sowie der darauf basierenden internen Richtlinien der KVG. Die Immobilien werden grundsätzlich mit dem zuletzt von den jeweils einbezogenen externen Bewertern ermittelten Verkehrswert angesetzt. Für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb der Immobilien sind diese mit deren jeweiligem Kaufpreis anzusetzen.

Ist die KVG der Auffassung, dass der ursprüngliche Immobilienwert aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, so ist der Verkehrswert neu zu ermitteln. Die externen Bewerter haben im Vorfeld der Erstellung der Bewertungsgutachten zwingend an einer Objektbesichtigung teilzunehmen.

4.12.3    **Bewertung der Liquiditätsreserve**

Bankguthaben werden zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder sind zum Verkehrswert zu bewerten, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei der Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.

4.12.4    **Bewertungsverfahren**

*Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie*

Zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist gemäß § 30 Abs. 1 (KARBV) in der Regel der Ertragswert der Immobilien anhand eines am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannten Verfahrens zu ermitteln. Zur Plausibilisierung können grundsätzlich auch andere am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannte Bewertungsverfahren herangezogen werden, wenn dies für eine sachgerechte Bewertung nach Auffassung des Bewerter erforderlich oder zweckmäßig erscheint.

Die Ermittlung des Werts einer Immobilie erfolgt wie vorstehend dargestellt sowohl im Rahmen einer Ankaufsbewertung wie auch im Rahmen der laufenden Bewertung grundsätzlich nach dem in der Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo-WertV) niedergelegten Ertragswertverfahren. Gemäß §§ 17 ff. ImmoWertVO wird der Ertragswert der Immobilien in beiden Fällen der Bewertung durch den externen Bewerter auf der Grundlage marktüblicher erzielbarer Erträge ermittelt. Das genannte Verfahren stellt ein nach der KARBV geeignetes Verfahren dar, um im Rahmen der Bewertung von Vermögensgegenständen eine gesetzlich konforme Bewertungsgrundlage zu erhalten.

*Ermittlung des Verkehrswerts der zu erwerbenden Kommanditanteile*

Zur Ermittlung des Verkehrswerts der zu erwerbenden Kommanditanteile wird gemäß des auf Seite 26 dargestellten Zeitstrahls eine Bewertung der zu erwerbenden Kommanditanteile erfolgen.

*Ermittlung des Nettoinventarwerts*

Der Nettoinventarwert je Anteil der Investmentgesellschaft ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwerts des Gesellschaftsvermögens der Investmentgesellschaft durch die Zahl der in den Verkehr gelangten Anteile (Anteilswert), wobei für die Zwecke der Berechnung des Nettoinventarwerts eine nominale gezeichnete Kommanditeinlage in Höhe von 1.000 Euro als ein Anteil herangezogen wird. Der Gesamtwert des Gesellschaftsvermögens der Investmentgesellschaft ist aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln (Nettoinventarwert). Zur Bestimmung der Verkehrswerte der Vermögensgegenstände werden die oben angeführten gesetzlichen oder marktüblichen Verfahren zugrunde gelegt. Die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil erfolgt mindestens einmal jährlich.

In diesem Zusammenhang werden Nebenkosten, die beim Erwerb des Anlageobjekts anfallen, über die voraussichtliche Haltedauer des Vermögensgegenstands, längstens jedoch über zehn Jahre abgeschrieben. Sofern der Vermögensgegenstand vorher veräußert wird, sind die verbleibenden Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben. Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 KARBV i.V.m. § 255 Abs. 1 HGB gelten im Hinblick auf die Anschaffungsnebenkosten bei der Ermittlung des Nettoinventarwerts einige handelsrechtliche Besonderheiten. Diese finden jedoch nur unter Beachtung auch investimentrechtlicher Besonderheiten Anwendung, sodass beispielsweise bereits im Vorfeld entstehende Kosten angesetzt werden können, solange der Erwerb des Vermögensgegenstands aussichtsreich erscheint.

4.13    **Liquiditätsmanagement**

Die KVG verfügt für den AIF über ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem, welches im Einklang mit der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie und der Struktur der Investmentgesellschaft als geschlossener inländischer Publikums-AIF, bei dem keine ordentlichen Kündigungsmöglichkeiten und somit keine Rücknahme oder Umtausch von Anteilen vorgesehen sind, steht. Durch dieses Liquiditätsmanagement soll unter anderem die Zahlungsfähigkeit der Investmentgesellschaft sowie ein effizienter Zahlungsverkehr fristgerecht sichergestellt werden.

Das Liquiditätsmanagementsystem entspricht insbesondere den Anforderungen des § 30 KAGB, den ergänzenden Anforderungen der Europäischen Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie Verlautbarungen der BaFin. Die KVG hat hierzu schriftliche Grundsätze und wirksame Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der von ihr verwalteten Investmentvermögen und damit im vorliegenden Fall der Investmentgesellschaft zu

überwachen und zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen der Investmentgesellschaft mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft deckt. Die KVG überprüft die dokumentierten Grundsätze und Verfahren für das Liquiditätsmanagement mindestens einmal jährlich und aktualisiert sie bei Änderungen oder neuen Vorkehrungen. Sie berücksichtigt in ihrem Liquiditätsmanagementsystem und den betreffenden Verfahren angemessene Eskalationsmaßnahmen, um zu erwartende oder tatsächliche Liquiditätsengpässe oder andere Notsituationen der Investmentgesellschaft zu bewältigen. Die KVG hat unter Berücksichtigung der Anlagestrategie adäquate Limits für die Liquidität oder Illiquidität der Investmentgesellschaft festgesetzt und überwacht deren Einhaltung fortlaufend.

Die KVG führt unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils der Investmentgesellschaft und der Anlegerart mindestens jährlich Stresstests durch, mit denen sie die Liquiditätsrisiken des verwalteten Investmentvermögens bewerten kann. Die Stresstests erfolgen dabei unter Zugrundelegung von sowohl normalen als auch außergewöhnlichen Liquiditäts-/Marktbedingungen. Im Hinblick auf das Ergebnis von Stresstests handelt die KVG im besten Interesse der Anleger.

4.14    **Volatilität**

Das Investmentvermögen weist durch seine Zusammensetzung – Anlageobjekt und dessen Abhängigkeit von Marktveränderungen – und durch die für die Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile an dem Investmentvermögen auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann. Auf das unter 5.2.2 »Marktrisiken« dargestellte Risiko »Wertentwicklung, Volatilität« ab der Seite 37 in wird entsprechend verwiesen.

4.15    **Primebroker**

Hinsichtlich des Investmentvermögens bestehen keine Vereinbarungen mit einem Primebroker im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 30 KAGB.



5. Risikohinweise

5.1 Risikoprofil der Investmentgesellschaft

Bei dem Erwerb eines Anteils an der Gesellschaft handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung, die mit Risiken verbunden ist. Der Anleger nimmt am Vermögen und am Ergebnis (Gewinn und Verlust) der Gesellschaft gemäß seiner Beteiligungsquote im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen teil. Die Anlage in die Gesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge in Form von Auszahlungen und den im Zusammenhang mit der Veräußerung der Vermögensgegenstände ggf. erzielbaren Veräußerungserlös auch Verlustrisiken.

Die nachfolgend aufgeführten Risiken stellen die bekannten und als wesentlich erachteten Risiken dar und beschreiben insofern das aktuelle Risikoprofil des AIF zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens. Alle einzeln dargestellten Risiken können auch kumuliert oder in einer besonders starken Ausprägung eintreten und somit die negativen Auswirkungen auf die Gesellschaft und den Anleger verstärken. Daneben kann die Wertentwicklung des AIF durch verschiedene weitere Risiken und Unsicherheiten beeinträchtigt werden, die derzeit nicht bekannt sind.

Dies kann für den Anleger zum vollständigen Verlust seiner Kapitaleinlage sowie zu einer Gefährdung seines sonstigen Vermögens führen. Sollte der Anleger seine Beteiligung teilweise oder vollständig fremdfinanzieren, würde er im Falle eines Totalverlustes und je nach den Umständen des Einzelfalls auch bereits im Falle eines Teilverlustes nicht nur sein eingesetztes Kapital inklusive der im Zusammenhang mit dem Eingehen der Beteiligung angefallener Nebenkosten verlieren, sondern müsste zusätzlich noch das zur Finanzierung der Beteiligung aufgenommene Darlehen tilgen, die damit zusammenhängenden Zinsen und Nebenkosten zahlen sowie ggf. die Verwertung von bestellten Sicherheiten dulden.

Sollte der Anleger selbst nicht über die notwendigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Kenntnisse verfügen, sollte er vor der Anlageentscheidung fachkundigen Rat einholen.

Die Risikohinweise beziehen sich ausschließlich auf natürliche oder juristische Personen, Stiftungen oder Personengesellschaften mit Wohnsitz bzw. Sitz in Deutschland. Die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eines Anlegers können nachfolgend nicht berücksichtigt werden und zu individuellen Risiken des betreffenden Anlegers führen. Die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest und kann zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Zukünftige Änderungen der wirtschaftlichen, steuerlichen, rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft und damit auch die Werthaltigkeit der Beteiligung nachteilig beeinflussen. Für den wirtschaftlichen Erfolg der Beteiligung an der Gesellschaft wird keine Gewähr übernommen. Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht. Es besteht kein Anspruch auf Rückzahlung der Kapitaleinlage.

Die nachfolgend darstellten Risiken können nicht nur einzeln, sondern auch gemeinsam auftreten. Dadurch können sich die beschriebenen Auswirkungen auch über die Summe der einzelnen Auswirkungen hinaus verstärken und ggfs. zu Vermögensverlusten führen, die über den Totalverlust des eingesetzten Kapitals hinausgehen. Eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit des Eintretens der nachfolgend beschriebenen Risiken kann nicht getroffen werden. Auch die Reihenfolge der nachfolgend dargestellten Risiken ist kein Maßstab für die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken oder für das Ausmaß ihrer potenziellen Auswirkungen. Unabhängig von den hier dargestellten Risiken können heute nicht bekannte und/oder unvorhersehbare Entwicklungen das Ergebnis der Beteiligung negativ beeinflussen.

5.2 Wesentliche Risiken der Anlagepolitik und mit Vermögenswerten verbundene Risiken

Der AIF ist ein geschlossener inländischer Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen in Form einer Investment-KG mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien. Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf die Erträge, die Aufwendungen und den Verkehrswert der Immobilien auswirken können.

5.2.1 Strukturierung der Objektgesellschaft

Die Umwandlung der Objektgesellschaft, die Eigentümerin des Grundstücks ist, in eine Kommanditgesellschaft ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht abgeschlossen. Im ersten Schritt soll der Ort der Geschäftsleitung der Objektgesellschaft zeitnah nach Deutschland verlegt werden. Anschließend wird die Objektgesellschaft in eine GmbH umgewandelt. Im Anschluss daran wird die Objektgesellschaft in eine GmbH & Co. KG umgewandelt (vgl. die Darstellung in Kapitel 2.1).

Im Zeitpunkt der Prospekterstellung sind diese Umwandlungsvorgänge bereits vorbereitet worden und ein grenzüberschreitender Formwechsel in eine deutsche GmbH für Dezember 2025 vorgesehen. Im Februar 2026 soll dann der Formwechsel der GmbH in eine GmbH & Co. KG erfolgen.

Es besteht das Risiko, dass es im Zuge dieses Umwandlungsprozesses zu Verzögerungen oder rechtlichen oder steuerrechtlichen Problemen kommt, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vorherzusehen sind. Darüber hinaus ist es denkbar, dass einzelne oder alle Umwandlungsschritte nicht vollzogen werden können, z.B. weil das zuständige Registergericht die Eintragung in das Handelsregister verweigert. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die voraussichtlich im 4. Quartal 2025 zu treffende Ankaufsentscheidung, dass die Investmentgesellschaft 89,897 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft erwerben soll, nicht umgesetzt werden kann. Der entsprechende Kaufvertrag wird entsprechende aufschiebende Bedingungen enthalten. Sollte zwischenzeitlich dennoch bereits ein Kaufvertrag über die entsprechenden Kommanditanteile zustande gekommen sein, besteht gleichwohl das Risiko, dass dieser nicht in Kraft tritt und die Ankaufsentscheidung nicht vollzogen wird. Hierbei ist davon auszugehen, dass die Anleger weniger als ihr

eingesetztes Kapital zurückerhalten. Im schlimmsten Fall kann ein Totalverlust der Kapitalanlage bei den Anlegern eintreten.

5.2.2 Marktrisiken

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

Nachfolgend werden die Risiken dargestellt, die mit der Anlage in einzelne Vermögensgegenstände durch den AIF einhergehen. Diese Risiken können die Wertentwicklung des AIF bzw. der im AIF gehaltenen Vermögensgegenstände beeinträchtigen und sich damit nachteilig auf den Anteilswert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft auf dem Zweitmarkt zu einem Zeitpunkt, in dem die Werte der in dem Investmentvermögen befindlichen Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt seines Anteilerwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in das Investmentvermögen investierte Geld nicht oder nicht vollständig zurück. Es wird darauf hingewiesen, dass der Anleger kein Recht zur Rückgabe seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft hat und eine Veräußerung seiner Beteiligung nur auf dem Zweitmarkt möglich ist. Es kann nicht vorhergesagt werden, ob und zu welchen Bedingungen ein Anleger seine Beteiligung an der Investmentgesellschaft auf dem Zweitmarkt veräußern kann.

Marktrisiken von Immobilieninvestitionen und insbesondere von Investitionen in urbane Versorgungszentren

Immobilieninvestitionen unterliegen Risiken, die sich auf den Anteilswert durch Veränderungen bei den Erträgen, den Aufwendungen und dem Verkehrswert der Immobilien auswirken können. Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken stellen keine abschließende Aufzählung dar.

Der Wert der Immobilieninvestitionen kann aufgrund deren Standorts durch regionale Parameter oder aber allgemeine wirtschaftliche Entwicklungen beeinflusst werden. Eine negative Entwicklung dieser Marktvariablen kann zu einer Minderung des Wertes dieser Immobilien führen.

Urbane Versorgungszentren wie das Anlageobjekt stehen regelmäßig in Konkurrenz zum Onlinehandel. Verbraucher wechseln zwischen on- und offline Marketing- und Vertriebswegen. Durch den hohen Anteil (rund 41,2 %) von nur bedingt online ersetzbaren Branchen wie beispielsweise der Pelikan-Apotheke in der Galerie, Inhaber Amir Shahim e.K., der von dem Deutschen Roten Kreuz Kreisverband Marburg-Gießen e.V. betriebenen Kita oder dem von FitX Deutschland GmbH betriebenen Fitnessstudio, ist das Anlageobjekt zu einem gewissen Grad resilient gegenüber dem Onlinehandel. Allerdings können aufgrund der Weiterentwicklung der technologischen Möglichkeiten auch in zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nur bedingt online ersetzbaren Branchen Einsatzmöglichkeiten für den Onlinehandel entstehen.

Eine daraus resultierende negative Entwicklung der Umsätze kann zu verminderten Mieteinnahmen und höherem Leerstand führen.

Die Verschlechterung gesamtwirtschaftlicher, regionaler, branchen- und objektspezifischer Marktvariablen und/oder der Investitionsstandorte können zu einer negativen Vermietungssituation und zu Schwierigkeiten bei der Anschluss- beziehungsweise Neuvermietung von Mietflächen führen. Künftig steigende Leerstandsdaten, fallende Mietzinsen oder eine extreme Neubautätigkeit können das Ergebnis der Investitionsobjekte und damit das wirtschaftliche Ergebnis der Investmentgesellschaft erheblich negativ beeinflussen. Nach Auslaufen der Mietverträge oder einer vorzeitigen Beendigung können eine Nachvermietung auf niedrigerem Mietniveau oder ein Leerstand zu reduzierten oder ganz entfallenden Auszahlungen an den Anleger führen, schlimmstenfalls kann der Anleger sogar seine gesamte Kapitaleinlage verlieren.

Mieterträge

Durch den Wegfall von Mietern, z.B. im Falle der außerordentlichen Kündigung der APCOA Parking Deutschland GmbH wegen Zahlungsverzugs, bei in Mietverträgen den Mietern eingeräumten (Teil-) Kündigungsrechten bzw. Teilkündigungsoptionsrechten oder durch Auslaufen von Mietverträgen, und einer ausbleibenden Neuvermietung können weitere Leerstände entstehen. Soweit keine Nachmieter gefunden werden und künftig weitere Leerflächen bestehen, besteht das Risiko, dass der AIF zusätzliche Kosten zu tragen hat, insbesondere wegen nicht umlagefähiger oder höherer Betriebskosten sowie bei Umbaumaßnahmen, die die Rückstellungen für Instandhaltungen und Mietausfall übersteigen.

Einige Top 10 Mieter haben ein Sonderkündigungsrecht, wenn für einen durchgehenden Zeitraum von mehr als zwölf Monaten nicht mindestens 2.500 m² für Lebensmitteleinzelhandel vermietet ist; die Kündigungsfrist beträgt vier Monate. Insofern besteht ein Risiko, dass, sollte ein entsprechender langfristiger Leerstand Lebensmitteleinzelhandel auftreten, zusätzlich Top 10 Mieter kündigen und somit weitere Erträge ausfallen.

Bei Mietern mit denen eine Umsatzmiete vereinbart wurde, besteht das Risiko, dass die prognostizierten Umsätze nicht erreicht werden und die Mieterträge somit geringer ausfallen als geplant.

Soweit die vereinbarte Nutzbarkeit der Immobilie ganz oder teilweise eingeschränkt bzw. langfristig ausgeschlossen ist und der Mieter diese Gründe nicht zu vertreten hat, hat der Mieter das Recht die Miete entsprechend zu mindern oder den Mietvertrag als solchen zu kündigen.

Im Rahmen von erforderlichen Anschlussvermietungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu schlechteren Mietmodalitäten kommen kann und die Mieteinnahmen daher wesentlich geringer als in der Prognoserechnung vorgesehen ausfallen.

Es besteht insofern auch die Gefahr, dass die Marktmieten rückläufig und Mietanpassungen nicht bzw. nicht in gleichem Umfang wie prognostiziert durchsetzbar sind. Zudem besteht das Risiko, dass eine erneute Vermietung erst dann möglich ist, wenn an der Immobilie bauliche Veränderungen (z.B. um einen bestimmten Umweltstandard zu erreichen oder die Flächen für mehrere Nachmieter zu unterteilen bzw. umzubauen) vorgenommen bzw. zusätzliche Investitionen in das Gebäude getätigt oder finanzielle Anreize an Mieter gewährt werden.

Ferner besteht das Risiko, dass die vorhandenen Flächen im Falle einer Neu- oder Anschlussvermietung nur an Mieter mit vergleichbaren Nutzungsanforderungen, d.h. an eine bestimmte Zielgruppe, vermietet werden können und daher die Anzahl von möglichen Mietern beschränkt ist. Auch eine negative wirtschaftliche Entwicklung dieser Zielgruppe kann daher zu einem schlechteren Vermietungsstand und somit zur Erzielung von geringeren Mieteinnahmen als geplant führen.

Darüber hinaus enthalten Mietverträge häufig ausdrückliche Konkurrenzschutzklauseln, so dass potentielle Interessenten frei werdender Mietflächen aufgrund bestehenden Konkurrenzschutzes als Nachmieter ggf. nicht in Betracht kommen können.

Zudem kann es zu rechtlichen oder wirtschaftlichen Meinungsverschiedenheiten mit den Mietern über den Umfang von Mietzahlungs- und Nebenkostenzahlungspflichten kommen. Dies kann über Mietstreitigkeiten und Mietminderungen bis hin zur Kündigung des Mietvertrags führen. Der Ausfall von Mietzahlungen kann negative Folgen für die wirtschaftliche Situation des AIF haben und zu dessen Insolvenz sowie zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage der Anleger führen.

*Standortfaktor*

Ebenso sind die Wertentwicklung der Immobilie und damit der bei einem Verkauf zu erzielende Erlös von diversen gesamtwirtschaftlichen, regionalen sowie branchen- und objektspezifischen Faktoren abhängig, deren Entwicklung zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Informationen nicht vorhersehbar ist.

Das Anlageobjekt befindet sich in Wettbewerb zum in der Innenstadt gelegenen Seltersweg sowie zum Katharinen Quartier. In der Umgebung befinden sich zudem die Fachmarkttagglomeration Schiffberger Weg im südöstlichen Stadtgebiet sowie die Fachmarkttagglomeration West mit dem Westoria und weiteren zugkräftigen Fachmärkten.

Das Anlageobjekt erschließt insgesamt ein Einzugsgebiet mit rund 454.000 Einwohner und einer Kaufkraft in Höhe von circa 3.200.000 Euro. Daraus ergab sich im Jahr 2024 eine Einzelhandelskaufkraft von 6.246 Euro pro Kopf. Dies stellt eine unterdurchschnittliche Einzelhandelskaufkraft im Vergleich zu den jeweiligen Referenzwerten von Landkreis, Bundesland und Bund dar. Diese unterdurchschnittliche Einzelhandelskaufkraft resultiert aus einer vergleichsweise hohen Arbeitslosenquote in Höhe von 7,2 % in 2023 sowie aus der hohen Anzahl an Studierenden in Gießen.

Die Verschlechterung dieser Faktoren kann zu fallenden Mietzinsen, einer negativen Vermietungssituation und zu Schwierigkeiten bei der Neuvermietung bzw. Anschlussvermietung führen, aber auch dazu, dass eine Veräußerung von Immobilien zum prognostizierten Zeitpunkt und zum prognostizierten Verkaufspreis nicht möglich ist. Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

*Mögliches Anlagespektrum, Konzentrationsrisiko*

Der AIF wird vorbehaltlich des Vorliegens der Ankaufsvoraussetzungen mittelbar über eine mehrheitliche Beteiligung an der erwerbenden Objektgesellschaft in das Anlageobjekt investieren, bei dem es sich um ein urbanes Versorgungszentrum handelt; mit Erwerb der Mehrheit der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft wird der Investitionsprozess der Investmentgesellschaft in Immobilien gem. § 2 der Anlagebedingungen abgeschlossen sein. Bei dem Anlageobjekt handelt sich um ein urbanes Versorgungszentrum. Aufgrund der Vielzahl von Mietern in Verbindung mit der jeweiligen Mieterstruktur (u.a. Hartwaren/Elektronik, Nahversorgung/Feinkost, Gesundheit/Beauty, Fitness/Wellness/Freizeit, Gastronomie, Fashion/Schuhe) ist das Ausfallrisiko gestreut, so dass die Investmentgesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 KAGB investiert. Neben dem am Standort Gießen gelegenen Anlageobjekt investiert der AIF in keine weiteren wesentlichen Vermögensgegenstände, welche mögliche Risiken im Zusammenhang mit dem Anlageobjekt ggf. ausgleichen oder deren Intensität mindern können. Aufgrund der Konzentration auf das Anlageobjekt findet eine Diversifikation der standortbedingten Risiken nicht statt und der AIF ist im Wesentlichen von der Entwicklung dieser Immobilie abhängig. Nachteilige Entwicklungen am Standort der Immobilie können nicht durch Investitionen in einen anderen Markt oder eine andere Anlageklasse ausgeglichen werden. Verstärkt wird dieses Risiko durch die vorhandene Mieterstruktur mit den Top-10-Mietern, auf die ca. 64 % der Gesamtmieteinnahmen entfallen, so dass sich die Verwirklichung der im Absatz »Mieteträge« auf der Seite 37 dargestellten Risiken besonders negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken kann. Dies kann zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen.

*Betriebs- und Instandhaltungskosten*

Im Rahmen der technischen DD wurde ein Instandhaltungsbedarf festgestellt, der mit Kosten in Höhe von voraussichtlich bis zu ca. 7,8 Mio. Euro auf Ebene der Objektgesellschaft verbunden ist und sich über einen Zeitraum von 11 Jahren verteilt. Diese Kosten sind in der Kalkulation des AIF bereits enthalten. Sofern ein höherer Betrag als 7,8 Mio. Euro für die Modernisierung bzw. Instandhaltung erforderlich sein sollte, müssten die Gesellschafter der Objektgesellschaft diesen überschießenden Betrag entsprechend ihrer jeweiligen Beteiligung der Objektgesellschaft zur Verfügung stellen. Da der AIF mit mindestens 50,1 % und bis zu

89,897 % an der Objektgesellschaft beteiligt sein soll, müsste er entsprechend seiner Beteiligung einen Betrag bezahlen, der aktuell in seiner Kalkulation nicht vorgesehen ist. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die anderen Gesellschafter nicht in der Lage sind, gegebenenfalls ihren Anteil an den überschießenden Kosten zu tragen. Die Kosten müssten dann entweder durch Aufnahme eines Darlehens finanziert oder vom AIF getragen werden. Dies kann zu einer Reduzierung der Auszahlungen an den Anleger führen.

Die Gesellschafter der Objektgesellschaft haben sich verpflichtet, die Kosten für kurzfristige Instandhaltungsmaßnahmen sowie Kosten im Zusammenhang mit der geplanten langfristigen Fremdfinanzierung und Mittel für die Bildung einer Liquiditätsreserve entsprechend ihrer Beteiligungsquote in die Kapitalrücklage einzuzahlen. Sollten die anderen Gesellschafter ihrer Verpflichtung nicht nachkommen, müsste der fehlende Betrag durch ein Darlehen oder den AIF finanziert werden. Dadurch können sich die Auszahlungen an den Anleger reduzieren.

Der Gebäudezustand kann Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Die bei Instandhaltung, Umbau, Modernisierung und Entwicklung einer Immobilie eingeschalteten Handwerker können Insolvenz anmelden. Es besteht das Risiko, dass bereits Teilzahlungen an das insolvente Unternehmen geleistet wurden, für die zum Zeitpunkt der Insolvenz noch keine entsprechende Gegenleistung erbracht wurde. Der erforderliche Abschluss neuer Verträge kann unter Umständen nur zu ungünstigeren Konditionen erfolgen. Dies hätte für den AIF zusätzliche Kosten zur Folge, was zu einer Verringerung der Auszahlung an die Anleger führen kann. Dies gilt auch, wenn die Bauqualität der Immobilie für eine dauerhafte Vermietbarkeit ungenügend ist oder wenn ein Gewährleistungsfall entsteht und das betreffende Unternehmen insolvent ist.

Soweit die Betriebskosten sowie die Kosten für Instandhaltung und Werterhalt den in der Wirtschaftlichkeitsrechnung kalkulierten Umfang übersteigen und die Kosten nicht auf die Mieter umgelegt werden können, sind diese vom Eigentümer zu tragen. Insofern trägt der AIF das Risiko der Kostensteigerung. Unerwartet starke Kostensteigerungen können zu geringeren oder ganz ausfallenden Auszahlungen an die Anleger führen. Schlimmstenfalls kann der Anleger sogar seine gesamte Kapitaleinlage verlieren.

*Verwertung*

Aufgrund der langen Laufzeit des AIF kann eine tatsächliche Veräußerung zum prognostizierten Zeitpunkt und zum prognostizierten Verkaufspreis nicht garantiert werden. Zudem besteht das Risiko, dass bei einem Verkauf der Immobilie der Käufer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht fristgerecht nachkommt. Zudem können bei der Veräußerung einer Immobilie selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder sonstiger Dritter entstehen, für die der AIF haftet.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Ent-

fallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

*Inflations- und Deflationsrisiko*

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die im AIF gehaltenen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate könnte gegebenenfalls über dem Wertzuwachs des AIF liegen. Andererseits ist auch eine Deflation (Rückgang des Preisniveaus) möglich, wovon die Vermögensgegenstände des AIF überproportional betroffen sein können.

Insbesondere in einem inflationsgeprägten Umfeld ist eine sog. Blasenbildung zu beobachten, wonach einige Vermögensgegenstände (z.B. Immobilien) stark an Wert gewinnen, aber umgekehrt auch von der spiegelbildlichen Gefahr extremer Preisrückgänge betroffen sein können (sog. Platzen der Blase). Das Risiko eines extremen Preisrückgangs kann sich aber auch ohne inflationäres Umfeld verwirklichen. Da der AIF hauptsächlich in das urbane Versorgungszentrum in Gießen investiert, ist sie von diesem Risiko besonders betroffen.

Sofern sich diese Risiken realisieren, wirkt sich dies negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF aus, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

*Wertveränderungsrisiken*

Die Vermögensgegenstände, in die der AIF investiert, enthalten Risiken. So können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt oder sich Terminpreise, z.B. bei Derivaten, unterschiedlich auswirken. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf die angelegte Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über den vom Anleger investierten Geldbetrag hinaus besteht nicht.

*Wertentwicklung, Volatilität*

Die nachhaltige Ertragskraft und Wertentwicklung des Anlageobjekts sind nicht vorhersehbar. Sie wird von zahlreichen Faktoren, wie Standort und Standortentwicklung, demografische Entwicklung, Erhaltungszustand und Ausstattung der Immobilie, alternative Nutzungsmöglichkeiten, technischer Fortschritt, Mietentwicklung und Vermietungsstand sowie den wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, beeinflusst. Zudem wirkt sich eine etwaige Wertsteigerung der Immobilie erst zugunsten der Anleger aus, wenn insbesondere die in der Investitionsphase angefallenen Initialkosten, die nicht zur Wertbildung der Immobilie beitragen, in vollem Umfang durch eine Wertsteigerung aufgeholt wurden. Auch eine geringere Inflationsrate und somit niedrigere als die prognostizierten Mieteinnahmen sowie die Restlaufzeit von Mietverträgen zum Zeitpunkt der Veräußerung können sich negativ auf die Höhe des prognostizierten Verkaufspreises auswirken. Der Verkauf der Immobilie ist durch keine vertragliche Vereinbarung gesichert. Das Investmentvermögen kann insofern eine erhöhte Volatilität aufweisen. Es besteht das

Risiko, dass die Immobilie zeitweise oder überhaupt nicht veräußert werden kann, der prognostizierte Verkaufspreis bzw. Kaufpreisfaktor nicht erzielt wird und/oder die Veräußerung zu einem anderen Zeitpunkt als angenommen durchgeführt wird. Die Auszahlungen an die Anleger können dadurch später als geplant erfolgen. Auch kann das gemäß Gesellschaftsvertrag feste Enddatum der Gesellschaft (auch im Fall von Verlängerungen) die Gesellschaft dazu zwingen, die Immobilie in einem bestimmten und ggf. engen Zeitraum zu veräußern, was den erzielbaren Veräußerungserlös nachteilig beeinträchtigen kann. In der Folge kann auch der Nettoinventarwert je Anteil einer erhöhten Volatilität unterliegen. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile an dem Investmentvermögen auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann.

Dies kann zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen.

*Pandemie*

Die Erfahrung aus der Covid-19-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche zeigen, dass eine Pandemie Auswirkungen auf die Wirtschaft und auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen haben kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass solche Auswirkungen sich auch auf den Teilmarkt des Anlageobjekts und/oder den/die Mieter erstrecken. Zum Zeitpunkt der Auflegung des AIF sind mögliche Folgen nicht abschließend bestimmbar. Es besteht das Risiko, dass ein, mehrere oder alle Mieter den Verpflichtungen aus den jeweiligen Mietverträgen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen können. Weiterhin besteht das Risiko, dass der Wert des Anlageobjekts sich aufgrund der wirtschaftlichen Folgen verringern wird.

Das kann für den Anleger zur Folge haben, dass er sein in den AIF investiertes Kapital ganz oder teilweise verlieren kann. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf den Verlust der angelegten Summe beschränkt. Eine Nachschusspflicht über das vom Anleger investierte Geld hinaus besteht nicht.

*Kapitalmarktrisiko*

Die Kurs- oder Marktwertentwicklung von Finanzprodukten hängt insbesondere von der Entwicklung der Kapitalmärkte ab, die wiederum von der allgemeinen Lage der Weltwirtschaft sowie den wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen in den jeweiligen Ländern beeinflusst wird. Auf die allgemeine Kursentwicklung insbesondere an einer Börse können auch irrationale Faktoren wie Stimmungen, Meinungen und Gerüchte einwirken. Schwankungen der Kurs- und Marktwerte können auch auf Veränderungen der Zinssätze, Wechselkurse oder der Bonität eines Emittenten zurückzuführen sein.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

*Zinsänderungsrisiko*

Mit der Investition in festverzinsliche Wertpapiere ist die Möglichkeit verbunden, dass sich das Marktzinsniveau, das im Zeitpunkt der Begebung eines Wertpapiers besteht, ändern kann. Steigen die Marktzinsen gegenüber den Zinsen zum Zeitpunkt der Emission, so fallen i.d.R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen der Marktzins, so steigt der Kurs festverzinslicher Wertpapiere. Diese Kursentwicklung führt dazu, dass die aktuelle Rendite des festverzinslichen Wertpapiers in etwa dem aktuellen Marktzins entspricht. Diese Kursschwankungen fallen jedoch je nach (Rest-)Laufzeit der festverzinslichen Wertpapiere unterschiedlich aus. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben geringere Kursrisiken als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben demgegenüber in der Regel geringere Renditen als festverzinsliche Wertpapiere mit längeren Laufzeiten. Geldmarktinstrumente besitzen aufgrund ihrer kurzen Laufzeit von maximal 397 Tagen tendenziell geringere Kursrisiken. Daneben können sich die Zinssätze verschiedener, auf die gleiche Währung lautender zinsbezogener Finanzinstrumente mit vergleichbarer Restlaufzeit unterschiedlich entwickeln.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

**5.2.3 Liquiditätsrisiken**

Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass eine Position im Portfolio der Investmentgesellschaft nicht innerhalb hinreichend kurzer Zeit mit begrenzten Kosten veräußert, liquidiert oder geschlossen werden kann und dass dies die Fähigkeit der Investmentgesellschaft beeinträchtigt, den Anforderungen zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen nachzukommen (§ 5 Absatz 3 Nummer 2 KAVerOV). Die nachstehenden Risiken können die Liquidität der Investmentgesellschaft nachteilig beeinträchtigen.

Die Gesellschaft wird ihre laufenden Einnahmen wirtschaftlich ausschließlich aus der Vermietung des Anlageobjekts durch die Objektgesellschaft, der möglichen Verzinsung bestehender Guthaben bei Banken und aus der letztendlichen Veräußerung der Immobilie beziehen. Es besteht das Risiko, dass die über die Laufzeit der Gesellschaft kalkulierten Einnahmen geringer als erwartet ausfallen, zu einem späteren Zeitpunkt anfallen oder ausbleiben sowie höhere als kalkulierte Kosten oder zusätzliche Kostenpositionen anfallen, die die langfristige Liquiditätsplanung der Gesellschaft verschlechtern. Gesetzliche Änderungen oder vertragliche Abreden (z.B. im Rahmen der Fremdfinanzierung) können zudem die Verwendung freier Liquidität einschränken oder sogar verbieten. Ferner kann, abhängig von der aktuellen Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank, nicht ausgeschlossen werden, dass für Bankguthaben Negativzinsen in Rechnung gestellt werden. Diese Risiken können zu Liquiditätsengpässen und zu Zahlungsschwierigkeiten bei der Gesellschaft bzw. Objektgesellschaft bis hin zu deren Insolvenz führen. Durch die Verwirklichung der Liquiditätsrisiken könnte

zudem der Nettoinventarwert der Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft und damit der Anteilswert sinken, etwa wenn der AIF bzw. die Objektgesellschaft gezwungen sind, bei entsprechender gesetzlicher Zulässigkeit, Vermögensgegenstände unter Verkehrswert zu veräußern.

Dies wirkt sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF aus, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

*Risiko von negativen Habenzinsen*

Die Gesellschaft legt liquide Mittel des AIF bei der Verwahrstelle oder anderen Banken für Rechnung des AIF an. Für diese Bankguthaben ist teilweise ein Zinssatz vereinbart, der dem European Interbank Offered Rate (Euribor) abzüglich einer bestimmten Marge entspricht. Sinkt der Euribor unter die vereinbarte Marge, so führt dies zu negativen Zinsen auf dem entsprechenden Konto. Abhängig von der Entwicklung der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben eine negative Verzinsung erzielen.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

*Finanzierungsrisiko*

Der AIF darf in dem in den Anlagebedingungen bestimmten Umfang zur Fremdfinanzierung Kredite aufnehmen. Die Ablösung der Finanzierung des Anlageobjekts erfolgt über ein langfristiges Darlehen in Höhe von 34.000.000 Euro, das durch die Objektgesellschaft aufgenommen wurde und der Ablösung einer bestehenden Finanzierung dienen soll. Die Auszahlung dieses Darlehens erfolgte am 30.09.2025.

Sollte die Objektgesellschaft während der Darlehenslaufzeit aufgrund fehlender Einnahmen aus Mietraten nicht oder nicht rechtzeitig in der Lage sein, ihren Verpflichtungen aus der Fremdfinanzierung, wie Zins- und Tilgungsleistungen, die Einhaltung von Finanzkennzahlen oder sonstige Kosten, die der finanzierenden Bank entstehen können, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre führen. Zudem hat die finanzierende Bank das Recht, weitere bankübliche Sicherheiten zu verlangen oder das Darlehen zu kündigen und fällig zu stellen. Weiterhin kann die finanzierende Bank bei Eintritt eines Ereignisses, das geeignet erscheint, den Wert des Anlageobjekts zu beeinflussen, eine Neubewertung durch einen von ihr ausgewählten Gutachter durchführen zu lassen. In der Folge kann es durch die finanzierende Bank zu einer Verwertung des Anlageobjekts kommen. Dasselbe gilt auch bei einem Verstoß gegen die vertraglichen Verpflichtungen und Rahmenbedingungen aus dem Darlehensvertrag. Bei Sondertilgungen fallen zudem Vorfälligkeitsentschädigungen an. Die Verbindlichkeiten aus dem Darlehen sind gegenüber dem Eigenkapital der Gesellschaft vorrangig zu bedienen.

Die langfristige Fremdfinanzierung hat nach Auszahlung am 30.09.2025 eine 5jährige Zinsbindung bis zum 30.12.2030 mit einem Zinssatz in Höhe von rd. 4,0 % p.a. Die Laufzeit der Investmentgesellschaft ist befristet auf zehn Jahre und läuft bei einer angenommenen Vollplatzierung im Laufe des Jahres 2026 bis zum 31.12.2036 zzgl. möglicher Verlängerungsoptionen. Sollte eine Anschlussfinanzierung notwendig sein und diese nicht oder nur zu deutlich ungünstigeren Konditionen abgeschlossen werden können, könnte dies zur Zahlungsunfähigkeit der Investmentgesellschaft, zu einem Notverkauf oder zur Verwertung des Anlageobjekts durch die finanzierende Bank führen. Ein solches Risiko droht auch im Fall des im Abschnitt 4.10 »Finanzierung« ab der Seite 32 beschriebenen Change of Control, wenn mit dem Darlehensgeber keine Einigung über die Fortführung des Darlehensverhältnisses getroffen werden kann. Infolgedessen kann sich die Auszahlung an die Anleger reduzieren oder ganz ausbleiben.

*Platzierungsrisiko*

Für den Fall, dass nicht genügend Anleger gefunden werden, ist es möglich, dass der AIF nicht über ausreichend Mittel verfügt, um mindestens die Mehrheit mithin mindestens 50,1 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft zu erwerben. In diesem Fall kann sich dies negativ auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des AIF auswirken, da im schlimmsten Fall der AIF liquidiert werden müsste. Hierbei ist davon auszugehen, dass die Anleger weniger als ihr eingesetztes Kapital zurückerhalten oder ein Totalverlust der Kapitalanlage bei den Anlegern eintreten kann. Aufgrund der Beschränkung der Anlagegrenzen in den Anlagebedingungen auf den Erwerb und das Halten des Anlageobjekts, wäre es dem AIF nur über die Änderung der Anlagebedingungen durch einen entsprechenden Gesellschafterbeschluss möglich, anschließend eine andere Immobilie mit der verfügbaren Liquidität zu erwerben.

**5.2.4 Kontrahentenrisiko**

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

Durch den Ausfall eines Emittenten oder Kontrahenten können für den AIF Verluste entstehen. Das Emittentenrisiko beschreibt das Risiko, wenn der Emittent z.B. bei Derivaten nicht mehr in der Lage ist, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Ferner kann die Partei eines für Rechnung der Investmentgesellschaft geschlossenen Vertrags teilweise oder vollständig ausfallen (Kontrahentenrisiko).

Die Investmentgesellschaft sowie die Objektgesellschaft schließen verschiedene Verträge mit unterschiedlichen Vertragspartnern ab, insbesondere für den Erwerb und die Vermietung des Anlageobjekts. Es besteht das Risiko, dass Vertragspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht bzw. nicht vollständig nachkommen oder ggf. vorhandene Kündigungsmöglichkeiten wahr-



nehmen. Die jeweiligen Vertragsparteien können einzelne Vertragsbestimmungen unterschiedlich auslegen. Darüber hinaus kann auch die Verschlechterung der Bonität, der Qualität und wirtschaftlichen Leistungskraft von Vertragspartnern (z.B. KVG, Mieter, Verkäufer, Verwahrstelle) negative Auswirkungen auf die Vertragserfüllung und die prognostizierten Ergebnisse der Gesellschaft haben. Im Falle eines Rechtsstreits kann ein mit der Sache befasstes Gericht bzw. Schiedsgericht eine für die Gesellschaft nachteilige Auffassung vertreten. Außerdem können anfallende Rechtsverfolgungskosten zulasten der Gesellschaft gehen. Zudem können vertraglich vereinbarte kurze Verjährungsfristen und betragsmäßige Haftungsbegrenzungen zur Beschränkung von Schadensersatzansprüchen führen. Müssen Verträge der Investmentgesellschaft bzw. Objektgesellschaft während der Laufzeit des Investmentvermögens verlängert werden, so besteht das Risiko, dass sich die Konditionen des jeweiligen Vertrags aus Sicht der Gesellschaft verschlechtern. Gleiches gilt, sofern Verträge mit neuen Geschäftspartnern nur zu abweichenden Bedingungen verhandelt werden können. Abhängig vom Grad der Risikorealisation können bei der Gesellschaft (direkt oder indirekt) erhöhte Aufwendungen anfallen.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

5.2.5    **Operationelle und sonstige Risiken von Immobilieninvestitionen**

Operationelles Risiko ist das Verlustrisiko für ein Investmentvermögen, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder aus externen Ereignissen resultiert; darin eingeschlossen sind Rechts-, Dokumentations- und Reputationsrisiken sowie Risiken, die aus den für ein Investmentvermögen betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren (§ 5 Absatz 3 Nummer 4 KAVeOV).

Im Folgenden werden Risiken dargestellt, die sich beispielsweise aus unzureichenden internen Prozessen, menschlichem oder Systemversagen bei der Gesellschaft oder externen Dritten ergeben können. Diese Risiken können die Wertentwicklung des AIF beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilswert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken.

*Umweltschäden, Risiko höherer Gewalt, Versicherungsrisiko*  
Immobilien können durch Feuer, Sturm oder sonstige Elementarschäden (Überschwemmung, Hochwasser, Erdbeben) beeinträchtigt werden und an Wert verlieren. Solche Schäden sind international nur insoweit durch Versicherungen abgesichert, als entsprechende Angebote durch Versicherungen vorhanden sind und eine Versicherung wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten ist. Bestimmte Schäden können daher nicht von einer Versicherung abgedeckt sein.

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

Selbst wenn Versicherungen abgeschlossen werden, besteht das Risiko, dass die Versicherungssummen nicht ausreichen, um eingetretene Schäden zu decken. Zudem besteht das Risiko, dass Versicherungsverträge Leistungsausschlüsse beinhalten, sodass die Gesellschaft entsprechende Zahlungen zu tragen hätte. Es besteht des Weiteren das Risiko, dass eine Versicherungsgesellschaft ihren Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht nachkommt. Beides könnte zu einer deutlichen Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit des Investments oder sogar zu erheblichen Vermögenseinbußen beim Anleger führen. Da die Versicherungsverträge von der Versicherungsgesellschaft gekündigt werden können, wäre der Abschluss neuer Versicherungsverträge mit neuen Konditionen notwendig. Es ist nicht auszuschließen, dass dann einzelne, bisher abgedeckte Risiken nicht mehr versicherbar sind oder nur zu erheblich höheren Prämien versichert werden können. Dies könnte die wirtschaftliche Prognose des AIF negativ beeinflussen, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

*Risiken wegen Altlasten*

Risiken aus Altlasten (wie Bodenverunreinigungen, Asbest-Einbauten) werden insbesondere beim Erwerb von Immobilien sorgfältig geprüft (gegebenenfalls durch Einholung von entsprechenden Sachverständigengutachten). Risiken dieser Art sind jedoch nicht vollständig auszuschließen. So liegt auch beim Anlageobjekt ein Eintrag in der Altflächendatei vor (siehe hierzu Ausführungen unter Kapitel 4.3.4 »Altlasten« auf der Seite 29). Es besteht allgemein das Risiko, dass Grundstücks- oder Gebäudemängel erst zu einem späteren Zeitpunkt erkannt werden oder auftreten und nicht mehr gegenüber dem Hersteller bzw. Verkäufer geltend gemacht werden können. Auch können Altlasten des Gebäudes oder Grundes (Kontaminierungen) unentdeckt geblieben sein und erst später im Rahmen der Sanierung, Modernisierung oder Verwaltung der Immobilie zur Kenntnis gelangen. Dies kann für den AIF einen nicht einkalkulierten Instandhaltungs- oder Instandsetzungsaufwand zur Folge haben. Unerwartet auftretende, besonders hohe Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten oder von Grundstücks- oder Gebäudemängeln können zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen. Soweit die Kosten besonders hoch liegen, kann auch die Insolvenz des AIF und damit der Verlust der Kapitalanlage insoweit nicht ausgeschlossen werden. Außerdem können Altlasten zu einer erheblichen Verminderung der Veräußerungsmöglichkeit bzw. der Veräußerungserlöse führen, was zur Folge hätte, dass Anleger weniger als ihr eingesetztes Kapital zurückerhielten. Auch ein

solcher Fall kann zu einem Totalverlust der Kapitalanlage der Anleger führen.

*Risiken wegen Baumängeln*

Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige technische Prüfung des Anlageobjekts und gegebenenfalls Einholung von Sachverständigengutachten bereits vor dem Erwerb nicht vollständig auszuschließen.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

*Risiken wegen behördlichen Auflagen*

Es können behördliche Auflagen existieren, die vom Vorbesitzer nicht umgesetzt wurden und die fehlende Umsetzung bei der Ankaufsprüfung nicht identifiziert wurde. Gegebenenfalls sind diese Auflagen durch den AIF umzusetzen, was zu ungeplanten Kostenbelastungen führen kann.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

*Gewährleistungsrisiken*

Bei Veräußerung einer Immobilie können selbst bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers entstehen, für die der Verkäufer haftet. Dies kann die Liquidation der Gesellschaft nach dem Ende der Laufzeit sowie die Schlussverteilung des Kommanditanlagevermögens an die Anleger verzögern. Gewährleistungsrisiken können die Wertentwicklung des AIF beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilswert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Schlimmstenfalls kann es zu einem vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers kommen.

*Risiken durch allgemeine rechtliche und steuerliche Veränderungen*

Der AIF wurde aufgrund der zum Zeitpunkt der Auflegung geltenden Rechtslage in Deutschland konzipiert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Gesetze oder Verwaltungsvorschriften oder übergeordnetes Europäisches Recht während der Laufzeit der Gesellschaft ändern (auch rückwirkend) bzw. dass die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (»BaFin«), die Finanzverwaltung und/oder die Rechtsprechung hiervon abweichende Rechtsauffassungen vertreten und somit zu einer zusätzlichen Belastung der Gesellschaft mit Kosten für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben bzw. der Einschaltung von rechtlichen oder steuerlichen Beratern führen. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtsprechung und/oder die Verwaltungspraxis bzw. Rechtsauffassung der BaFin während der Laufzeit der Gesellschaft ändert und einzelne oder mehrere vertraglich von der Gesellschaft vereinbarte Regelungen als nicht in vollem Umfang wirksam bzw. durchführbar angesehen werden.

Zukünftige wirtschaftliche, rechtliche und steuerrechtliche Entwicklungen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar sind, wie zum Beispiel Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, können das prognostizierte Ergebnis beeinträchtigen und auch die Beteiligung an dem AIF als Ganzes gefährden. Namentlich besteht u.a. das Risiko, dass es zukünftig zu einer nicht unerheblichen Erhöhung der Grundsteuer kommt und diese ggf. nicht mehr als Nebenkosten auf Mieter umgelegt werden kann. Zudem besteht das Risiko, dass neben dem zum 01.01.2019 in Kraft getretenen Mietrechtsanpassungsgesetz weitere gesetzliche oder verwaltungsrechtliche Eingriffe zur Stabilisierung der Mieten durch den Gesetzgeber oder die Verwaltung erfolgen und geplante Mieterträge nicht mehr in dieser Höhe realisiert werden können.

Nicht auszuschließen ist, dass sich im Rahmen dieser weiter fortschreitenden Regulierung für den AIF und die ihn verwaltende KVG Änderungen ergeben, die sich nachteilig auf die prognostizierten Erträge der Anleger auswirken. Insbesondere die auch rückwirkend mögliche Änderung von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung und der Verwaltungspraxis kann zu einer nicht kalkulierbaren Kostenbelastung des AIF führen. Soweit die Kosten besonders hoch liegen, kann auch die Insolvenz des AIF und damit der Verlust der Kapitalanlage insoweit nicht ausgeschlossen werden.

*Risiken aus der Kreditaufnahme (Einsatz von Leverage)*

Immobilieninvestitionen werden in aller Regel fremdfinanziert. Dies erfolgt zur Erzielung eines Leverage-Effektes (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird). Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des AIF aus, bei einer 50-prozentigen Kreditfinanzierung etwa verdoppelt sich die Wirkung eines Mehr- oder Minderwertes der Immobilie auf das eingesetzte Fondskapital im Vergleich zu einer vollständigen Eigenkapitalfinanzierung. Wertänderungen haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen eine größere Bedeutung als bei eigenfinanzierten Objekten. Der Anleger profitiert damit stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann

*Länder- oder Transferrisiko*

Es besteht das Risiko, dass ein ausländischer Schuldner trotz Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit oder fehlender Transferbereitschaft der Währung seines Sitzlandes oder aus ähnlichen Gründen Leistungen nicht fristgerecht, überhaupt nicht oder nur in einer anderen Währung erbringen kann. So können z.B. Zahlungen, auf die die Gesellschaft Anspruch hat, ausbleiben oder in einer Währung erfolgen, die aufgrund von Devisenbeschränkungen nicht (mehr) konvertierbar ist, oder in

einer anderen Währung erfolgen. Zahlt der Schuldner in einer anderen Währung, so unterliegt diese Position einem Währungsrisiko.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

*Risiken durch kriminelle Handlungen, Missstände oder Naturkatastrophen*  
Der AIF kann Opfer von Betrug oder anderen kriminellen Handlungen werden. Er kann Verluste durch Missverständnisse oder Fehler von Mitarbeitern des AIF oder der KVG oder externer Dritter erleiden oder durch äußere Ereignisse wie z.B. Naturkatastrophen geschädigt werden.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

*Schlüsselpersonenrisiko*  
Das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft hängt maßgeblich von der Erfahrung, Kompetenz und Leistung des mit der Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens beauftragten Managements der KVG ab. Ein Missbrauch der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen, Fehler bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der jeweiligen Entscheidungsträger sowie die Verfolgung etwaiger Eigeninteressen können die Entwicklung des Investmentvermögens negativ beeinflussen und sich zum Nachteil der Anleger auswirken. Die Anleger haben nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. die Geschäftsführung der Gesellschaft Einfluss zu nehmen. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schlüsselpersonen (Mitglieder der Geschäftsführung der Gesellschaft und/oder mentgesellschaft wechseln bzw. ausscheiden. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren. Aufgrund von möglichen Haftungsbeschränkungsvereinbarungen ist zudem nicht auszuschließen, dass in einem Schadensfall die Schadenshöhe höher ist als die maximale Haftungssumme und die Differenz von der Gesellschaft zu tragen ist.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

*Risiko im Zusammenhang mit der Verwahrstelle*  
Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen ist ein Verlustrisiko verbunden, das aus Insolvenz und/oder Sorgfaltspflichtverletzungen der Verwahrstelle bzw. aus höherer Gewalt resultieren kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verwahrstelle nach ihrer Beauftragung ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss. Dies hätte zur Folge, dass der AIF eine neue geeignete Verwahrstelle finden und

beauftragen muss, was weitere Kosten verursachen könnte. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, besteht das Risiko, dass der AIF abgewickelt werden muss. Es besteht zudem das Risiko, dass es trotz der Tätigkeit der Verwahrstelle zu Fehlverwendungen von Mitteln der Gesellschaft kommt oder dass die Verwahrstelle Zahlungen nicht oder nur verzögert freigibt bzw. ihren vertraglichen Pflichten nicht nachkommt. Durch die Verwahrstelle werden für den Anleger die übrigen mit dem AIF verbundenen Risiken nicht begrenzt.

Dies kann somit zu einer Reduzierung oder bis hin zu einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen.

*Interessenkonflikte*  
Es besteht grundsätzlich das Risiko von Interessenkonflikten, die nicht oder nicht dauerhaft gemindert oder ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Auflegung des AIF bestehen Umstände und Beziehungen, die im Rahmen dieses Beteiligungsangebots Interessenkonflikte begründen können. Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG ist (unmittelbarer bzw. mittelbarer) alleiniger oder zumindest Mehrheitsgesellschafter der KVG, des Geschäftsführenden Kommanditisten und des persönlich haftenden Gesellschafters der Investmentgesellschaft sowie des Treuhandkommanditisten (siehe Schaubild der Beteiligungsstruktur unter Kapitel 2.1 »Beteiligungsangebot – Überblick« ab der Seite 9 ff.). Außerdem ist die CORESTATE Capital Holding S.A. sowohl an der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG und somit mittelbar an der HL Investment Beteiligungs GmbH und der Investmentgesellschaft als auch an der Ginova HoldCo S.à r.l. beteiligt. Darüber hinaus bestehen neben kapitalmäßigen Verflechtungen auch personelle Verflechtungen. Die Gesellschaften sowie die bei diesen Gesellschaften handelnden Personen sind teilweise auch bei anderen von der KVG initiierten AIF in gleichen oder ähnlichen Funktionen wie bei der Gesellschaft beteiligt oder tätig. Sie werden diese Funktionen auch künftig bei weiteren von der KVG konzipierten AIF wahrnehmen. Es besteht somit das Risiko, dass für die Gesellschaft handelnde Personen nicht ausschließlich die Interessen der Gesellschaft bzw. der Anleger vertreten, sondern auch eigene Interessen bzw. Interessen verbundener Unternehmen bzw. anderer AIF und deren Anleger verfolgen. Gesellschaften der Hannover Leasing-Unternehmensgruppe können vorübergehend oder dauerhaft, mittelbar oder unmittelbar Anteile an der Gesellschaft erwerben. Folglich besteht das Risiko, dass dies im Rahmen der Willensbildung der Gesellschaft negative Auswirkungen auf die Interessen der Anleger hat.

Außerdem werden die Kommanditanteile an der Objektgesellschaft von der Ginova HoldCo S.à r.l. an die HL Investment Beteiligungs GmbH und in einem weiteren Schritt von der HL Investment Beteiligungs GmbH an die Investmentgesellschaft veräußert. Aufgrund der oben dargestellten geplanten Beteiligungsstruktur stellt sich der Erwerb der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft aus Sicht der Investmentgesellschaft somit als Erwerbsgeschäft innerhalb eines Konzerns dar. Hieraus

können sich Interessenkonflikte ergeben, die den Anlegern zum Nachteil gereichen können, beispielsweise, wenn der Erwerb nicht zu marktüblichen Konditionen erfolgt.

Die KVG hat Aufgaben der kollektiven Vermögensverwaltung an verschiedene Auslagerungsunternehmen ausgelagert. Zu den Auslagerungsunternehmen gehört auch die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG. Es besteht das Risiko, dass die KVG ihre laufenden Überwachungs- und Kontrollpflichten sowie ihre Kündigungs- und Weisungsbefugnisse gegenüber den Auslagerungsunternehmen, insbesondere gegenüber ihrer Muttergesellschaft, nicht in der gebotenen Entschiedenheit und Härte ausübt.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

*Aussagen und Angaben Dritter, Prognoserisiko*  
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die getroffenen Annahmen, Schätzungen, Prognosen sowie Aussagen und Angaben Dritter hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung des AIF, welche diesem Verkaufsprospekt zugrunde liegen, später als unzutreffend erweisen. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Bonität eines Mieters bzw. mehrerer oder aller Mieter während der jeweiligen Mietvertragslaufzeit verschlechtert. Das Erreichen der prognostizierten Auszahlungen ist von einer Vielzahl von unbeeinflussbaren Faktoren (z.B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilie, Zahlungsfähigkeit der Mieter) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

5.3    Wesentliche objektspezifische Risiken

Die KVG hat im Vorfeld des Ankaufs der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft eine rechtliche Ankaufsprüfung (»Legal DD«) anhand der von der Objektgesellschaft zur Verfügung gestellten Unterlagen durchführen lassen. Sofern sich aus der Legal DD aus Sicht der KVG relevante Themen ergeben haben, werden diese, sofern möglich, entweder im Kaufvertrag entsprechend geregelt oder wirtschaftlich im Rahmen des vereinbarten Kaufpreises berücksichtigt. Im Rahmen des Ankaufs der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft sind insbesondere die folgenden Aspekte mit hervorgehobener Bedeutung zu erwähnen.

5.3.1   Vermietungsstand und Wertsicherung

Insgesamt gibt es zum Zeitpunkt der Prospekterstellung 54 Mieter aus Handel, Gastronomie und Dienstleistung. Von den Mietverträgen sind 93 % wertgesichert. Das entspricht einer jährlichen wertgesicherten Miete von ca. 4.041.000 Euro p.a. bzw. ca. 77 % der Gesamtmieteinnahmen des Anlageobjekts. Nicht wertgesichert

sind Mieteinnahmen in Höhe von ca. 1.175.000,00 Euro p.a. bzw. 22 %. Wesentlichen Anteil an den nicht wertgesicherten Mieteinnahmen hat der aktuelle Mieter der Parkflächen, die Gírlan Immobilien Management GmbH mit ca. 1.032.000 Euro. Allerdings wird die APCOA Parking Deutschland GmbH ab dem 01.01.2026 der neue Mieter des Parkhauses mit einem wertgesicherten Vertrag. Ab dem Jahr 2026 sind somit bei gleichbleibenden Bedingungen circa 98 % der Mieteinnahmen mithin ca. 5.483.000 Euro p.a. wertgesichert. Der Anteil an nicht wertgesicherten Mietverträgen kann allerdings zu geringeren Einnahmen bei der Investmentgesellschaft und somit zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen.

Außerdem können die vereinbarten Umsatzmieten geringer ausfallen als erwartet, wenn die Mieter geringere als prognostizierte Umsätze erzielen. Dies kann zu geringeren Einnahmen bei der Investmentgesellschaft und somit zu reduzierten Auszahlungen an die Anleger führen.

Schlimmstenfalls kann dies zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen.

5.3.2   Kalkulierter und endgültiger Kaufpreis

Der Kaufpreis für die Kommanditanteile an der Objektgesellschaft wird im Zeitpunkt der Prospekterstellung mit 22.609.003 Euro kalkuliert. Es besteht das Risiko, dass der endgültige Kaufpreis für den Erwerb der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft höher ausfällt als prognostiziert. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Anteilsübertragung nicht genügend Liquidität in der Gesellschaft zur Verfügung steht, muss eine entsprechende Differenz durch zusätzliches Eigenkapital oder durch Fremdkapital ausgeglichen werden. Die hierdurch entstehenden Kosten können zu geringeren Auszahlungen bei den Anlegern führen. Schlimmstenfalls kann dies zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen.

5.4    Wesentliche Risiken der Investition in den AIF

5.4.1   Übertragbarkeit der Anteile, Eingeschränkte freie Handelbarkeit (Fungibilität)

Die Beteiligung an der Gesellschaft ist als langfristige Kapitalanlage mit einer Haltedauer von mindestens zehn Jahren konzipiert. Sämtliche Erwartungen und Annahmen basieren auf dieser Grundannahme. Für den Handel von Anteilen an der Gesellschaft besteht kein geregelter Markt (eingeschränkte freie Handelbarkeit), sodass eine vorzeitige Veräußerung ggf. nicht, nicht zu dem vom Anleger gewünschten Zeitpunkt oder nur mit Verlusten umsetzbar ist. Ein Rückgaberecht für Anteile an der Gesellschaft besteht nicht. Eine Übertragung von Anteilen an der Gesellschaft bedarf der Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter und kann in bestimmten gesellschaftsvertraglich geregelten Fällen versagt werden. Zudem besteht im Falle der Übertragung von Anteilen an der Gesellschaft gemäß § 31 des Gesellschaftsvertrags ein Vorkaufsrecht zugunsten eines von dem Geschäftsführenden Kommanditisten oder der HL Invest neustäder, Gießen Komplementär GmbH zu benennenden Dritten, was ebenfalls zu einer beschränkten Handelbarkeit der Beteiligungen an der Ge-



sellschaft führt. Durch die wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts kommt zwischen den Parteien des Vorkaufs ein selbstständiges Kaufvertragsverhältnis zustande. Sofern der Anleger bereits mit dem Dritten einen Kaufvertrag geschlossen hat, hat der Anleger somit zwei Kaufverträge, aus denen er jeweils verpflichtet ist. Wurde hinsichtlich des Bestehens eines Vorkaufsrechts in dem mit dem Dritten geschlossenen Kaufvertrag keine hinreichende Vorsorge getroffen (z.B. keine aufschiebende Bedingung der Nichtausübung des Vorkaufsrechts oder kein vertragliches Rücktrittsrecht für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts vereinbart), so besteht das Risiko, dass der Anleger gegenüber dem Gläubiger, dessen Anspruch auf Übertragung der Anteile an der Gesellschaft nicht erfüllt wird, Schadensersatzansprüchen ausgesetzt ist. Im Fall einer Erbschaft besteht das Risiko, dass der Erbe aus der Gesellschaft ausgeschlossen wird, wenn die vom Gesellschaftsvertrag geforderten Anforderungen an den Anleger nicht in der Person des Erben vorliegen (z.B. darf dieser nicht Staatsbürger eines Ausschlussstaats, wie im Gesellschaftsvertrag näher definiert, sein).

**5.4.2 Verlängerung der Laufzeit, keine ordentliche Kündigung**  
Die Dauer der Gesellschaft ist befristet auf zehn Jahre (»Grundlaufzeit«). Die Grundlaufzeit beginnt mit Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft, in dem die Anteile an der Gesellschaft voll platziert wurden. Die Vollplatzierung ist erreicht, wenn während der Platzierungsphase durch die Aufnahme von Anlegern weitere Pflichteinlagen in Höhe von insgesamt bis zu 30.150.000 Euro (zuzüglich etwaiger Ausgabeaufschläge) zugunsten der Gesellschaft begründet werden. Die Grundlaufzeit der Gesellschaft endet mit Ablauf des 31.12.2036 (bei einer Vollplatzierung im Laufe des Jahres 2026, spätestens jedoch mit Ablauf des 31.12.2037). Die Grundlaufzeit kann einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 50 % verlängert werden, sofern die Anleger in einer Gesellschafterversammlung oder im schriftlichen Verfahren dem Verlängerungsbeschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zustimmen (siehe hierzu auch unter Kapitel 2.2.2 »Zeitpunkt der Gründung, Laufzeit und Geschäftsjahr«, Seite 15). Der Anleger wäre bei einer Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft entsprechend länger gebunden und würde sein eingesetztes Kapital erst zu einem späteren Zeitpunkt zurückerhalten. Eine ordentliche Kündigung während der Laufzeit der Gesellschaft (einschließlich etwaiger Verlängerungen) ist ausgeschlossen. Dem Anleger steht lediglich kraft Gesetzes ein außerordentliches Kündigungsrecht aus wichtigem Grund zu. Die Entscheidung, die Laufzeit der Gesellschaft zu verlängern oder nicht zu verlängern und das Kommanditanlagevermögen der Gesellschaft entsprechend länger zu halten oder aber zu veräußern, kann für das Ergebnis der Gesellschaft erheblich nachteiliger sein als die jeweils umgekehrte Entscheidung.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

**5.4.3 Haftung der Kommanditisten**

Ein Anleger verfügt als Treugeber mittelbar über den Treuhänder (oder unmittelbar als Direktkommanditist, wenn er nach Begründung seines Gesellschaftsverhältnisses als Treugeber die direkte Übernahme seines Anteils an der Investmentgesellschaft verlangt) über eine im Handelsregister eingetragene Haftsumme von 1 % der anfänglich übernommenen Pflichteinlage.

Als (mittelbarer/unmittelbarer) Kommanditist haftet der Anleger den Gläubigern der Investmentgesellschaft nur bis zur Höhe seiner im Handelsregister eingetragenen Haftsumme. Die persönliche Haftung eines Kommanditisten ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn und soweit der Anleger in Höhe seiner Haftsumme Einlagen leistet. Eine Nachschusspflicht besteht nicht. Soweit die Haftsumme infolge von Auszahlungen an einen Kommanditisten zurückbezahlt wird, lebt jedoch die persönliche Haftung des Kommanditisten wegen Einlagenrückgewähr gemäß §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB wieder auf. Eine Auszahlung, die den Wert der Pflichteinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Anlegers erfolgen. Der betroffene Kommanditist ist vor seiner Zustimmung auf das damit einhergehende Haftungsrisiko in jedem Einzelfall hinzuweisen und um seine Zustimmung zu einer entsprechenden Auszahlung zu ersuchen. Ein Kommanditist kann in einem solchen Fall von Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe des zurückgezahlten Teils seiner Haftsumme persönlich in Anspruch genommen werden. Das gleiche gilt, soweit ein Kommanditist Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verlust unter den Betrag der geleisteten Haftsumme herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme sein Kapitalanteil unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird.

Der Anleger, der nach Begründung seines Gesellschaftsverhältnisses als Treugeber seine Beteiligung direkt übernimmt und sich somit als Kommanditist ins Handelsregister eintragen lässt, haftet in den vorgenannten Fällen gegenüber den Gläubigern der Investmentgesellschaft unmittelbar. Ein Anleger, der sich als Treugeber mittelbar über den Treuhänder an der Investmentgesellschaft beteiligt, haftet dagegen nicht unmittelbar gegenüber den Gläubigern der Investmentgesellschaft. Er hat den Treuhänder jedoch von allen Verbindlichkeiten freizustellen, die im Zusammenhang mit der Begründung und der Verwaltung der treuhänderisch oder in offener Stellvertretung begründeten und gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung stehen, soweit eine solche Haftung des Treuhänders entsteht. Die Freistellungsverpflichtung des Treugebers in Bezug auf die Kommanditistenhaftung des Treuhänders ist begrenzt auf die Höhe der Haftung des Treuhänders, die dieser aufgrund der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung des Treugebers gegenüber der Investmentgesellschaft und den Gläubigern der Investmentgesellschaft eingeht. Damit ist ein Treugeber einem Direktkommanditisten hinsichtlich der Haftung wirtschaftlich gleichgestellt.

Der Anspruch der Gesellschaft bzw. des Treuhandkommanditisten gegen einen Anleger auf Leistung der Pflichteinlage (zzgl. Ausgabeaufschlag) erlischt, sobald er seine Pflichteinlage (zzgl. Ausgabeaufschlag) erbracht hat. Es besteht jedoch das Risiko,

dass der Anleger im Falle der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft bzw. des Treuhandkommanditisten seine erhaltenen Auszahlungen bzw. Eigenkapitalrückzahlungen in voller Höhe an die Gesellschaft zurückzahlen muss.

Eine Nachhaftung des Anlegers, d.h. eine Haftung nach Ausscheiden des Kommanditisten für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft, ist gemäß § 152 Abs. 6 KAGB grundsätzlich ausgeschlossen. Die aufsichtsrechtliche Regelung des KAGB stellt insoweit eine Abweichung von den handelsrechtlichen Grundsätzen der Haftung des Kommanditisten nach seinem Ausscheiden dar. Danach haftet ein Kommanditist nach seinem Ausscheiden oder im Zeitpunkt der Liquidation der Gesellschaft für bis zu diesem Zeitpunkt begründete Verbindlichkeiten der Gesellschaft noch weitere fünf Jahre in Höhe der vormals eingetragenen Haftsumme nach. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Gerichte die Haftung eines ausgeschiedenen Anlegers oder dessen Haftung nach Auflösung der Gesellschaft nach den Regelungen des HGB bemessen. § 152 Abs. 6 Satz 1 KAGB stellt klar, dass die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten gilt. Als Folge hieraus können sich die in der Investmentgesellschaft verbleibenden Gesellschafter quotäl höheren Haftungsansprüchen ausgesetzt sehen (die jedoch jeweils auf die im Handelsregister eingetragenen Haftsummen beschränkt sind). Für den Fall, dass der Abfindungsanspruch des ausscheidenden Kommanditisten fehlerhaft berechnet wurde oder aus einem sonstigen Grund von einer Einlagenrückzahlung an den ausscheidenden Kommanditisten auszugehen ist, besteht zudem das Risiko, dass der Anleger nach seinem Ausscheiden für Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft, die bis zu seinem Ausscheiden begründet wurden und innerhalb von fünf Jahren nach seinem Ausscheiden fällig werden und gerichtlich gegen ihn geltend gemacht werden bzw. von ihm anerkannt wurden, den Gläubigern der Investmentgesellschaft gegenüber haften muss. Spätestens fünf Jahre nach Eintragung seines Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft im Handelsregister erlischt diese Haftung. Im Übrigen ist sie auf die Höhe der Haftsumme beschränkt.

Eine weitergehende Haftung des Anlegers kommt in Betracht analog den §§ 30 und 31 GmbHG bis zur Höhe der insgesamt empfangenen Auszahlungen ohne Begrenzung auf die Haftsumme, wenn die Gesellschaft Auszahlungen an den Anleger vorgenommen hat, obwohl die Finanzlage der Gesellschaft dies nicht zuließ und dies beim persönlich haftenden Gesellschafter aufgrund seiner unbeschränkten gesetzlichen Komplementärhaftung zu einer Unterbilanz führte oder zu einer Zeit erfolgte, in der bereits eine Unterbilanz des persönlich haftenden Gesellschafters bestand. Die Gesellschaft hat in einem solchen Fall analog § 31 Abs. 1 GmbHG einen Rückzahlungsanspruch gegen den Anleger in Höhe der nicht zulässig erhaltenen Auszahlungen. Dieser Rückzahlungsanspruch ist auch nicht durch die Haftsumme begrenzt und kann auch nicht erlassen werden.

Des Weiteren darf auch ein Abfindungsguthaben beim Ausscheiden eines Kommanditisten nicht ausbezahlt werden, wenn bei

dem persönlich haftenden Gesellschafter eine Unterbilanz oder eine Überschuldung vorliegt oder die Auszahlung zu einer solchen führen würde. Sollte eine Auszahlung dennoch erfolgen, besteht auch hier ein Rückzahlungsanspruch wie oben beschrieben. Es besteht das Risiko, dass der Anleger die beschriebenen Zahlungsverpflichtungen aus seinem sonstigen Vermögen zu bedienen hat. Übersteigen diese Verpflichtungen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Anlegers, so kann dies zu seiner Insolvenz führen.

§ 152 Abs. 4 KAGB sieht eine Haftungsprivilegierung vor, wonach der Eintritt eines Kommanditisten in eine bestehende geschlossene Investmentkommanditgesellschaft erst mit der Eintragung des Eintritts des Kommanditisten im Handelsregister wirksam wird. Hierdurch sollen Anleger einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft vor dem Risiko einer der Höhe nach unbeschränkten Inanspruchnahme durch einen Gesellschaftsgläubiger aufgrund der Voreintragungshaftung gemäß § 176 Abs. 2 HGB, mithin also für Verbindlichkeiten, die in der Zeitspanne zwischen ihrem Beitritt in die bestehende Gesellschaft und der Eintragung des Beitritts ins Handelsregister gemäß § 162 Abs. 2 HGB entstanden sind, bewahrt werden. Es besteht das Risiko, dass die Rechtsprechung die Haftungsprivilegierung nicht anerkennt, wenn sich der Anleger bereits vor dem Zeitpunkt der Eintragung seines Beitritts ins Handelsregister als Kommanditist der Investmentgesellschaft geriert (z.B. durch Teilnahme an Gesellschaftsversammlungen) oder für den Zeitraum zwischen der Unterzeichnung des Beitrittsvertrags und der Eintragung des Beitritts ins Handelsregister eine stille Beteiligung vereinbart wird.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

**5.4.4 Vorzeitiges Ausscheiden**  
In bestimmten Fällen kann aufgrund des Gesellschaftsvertrages ein Anleger vor Ablauf der Laufzeit aus der Investmentgesellschaft ausscheiden. Der ausscheidende Gesellschafter erhält grundsätzlich eine Abfindung in Höhe seines Anteils am Nettoinventarwert der Gesellschaft zum Zeitpunkt des Ausscheidens, wobei das Gesamtabfindungsguthaben nach näherer Maßgabe von § 38 des Gesellschaftsvertrags um bestimmte Beträge gemindert wird. Es besteht das Risiko, dass der vom ausscheidenden Anleger verfolgte Anlageerfolg durch das Ausscheiden nicht erreicht wird. Zudem kann die Zahlung der Abfindung an einen ausgeschiedenen Anleger zur Insolvenz der Investmentgesellschaft führen, was sich bis zu einem vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals der anderen Anleger auswirken kann.

**5.4.5 Widerrufsrecht/Außerordentliche Kündigung**  
Es besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Anleger auch nach der vollständigen Platzierung des Kommanditkapitals der Investmentgesellschaft ihre Beteiligung wirksam aufgrund eines bestehenden Verbraucherwiderrufsrechts widerrufen. Ferner besteht das Risiko, dass ein Anleger seine Beteiligung an der In-

vestmentgesellschaft außerordentlich aus wichtigem Grund kündigt. Der AIF wäre dann verpflichtet, dem ausscheidenden Anleger bei Vorliegen der Voraussetzungen Zahlungen aus dem Gesellschaftsvermögen zu leisten.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

5.4.6 Liquidation der Investmentgesellschaft

Sollte das für den Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an der Immobilie haltenden Objektgesellschaft erforderliche Kapital nicht eingeworben werden können oder die geplante Umstrukturierung der Objektgesellschaft und damit der Erwerb der Beteiligung an der Objektgesellschaft nicht wie geplant oder nicht rechtzeitig vollzogen werden können, könnte es zu einer Liquidation der Investmentgesellschaft kommen. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass die Anleger weniger als ihr eingesetztes Kapital zurückerhalten oder ein Totalverlust der Kapitalanlage bei den Anlegern eintreten kann..

Eine Platzierungsgarantie ist nicht vorgesehen.

5.4.7 Keine Beteiligung der Anleger an der Geschäftsführung

Die Anleger sind nicht an der Geschäftsführung oder Verwaltung der Investmentgesellschaft beteiligt. Daher besteht das Risiko, dass die Anleger auch dann die wirtschaftlichen Folgen einer Entscheidung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft bzw. der KVG tragen müssen, wenn sie mit den entsprechenden Entscheidungen nicht einverstanden sind und diese nicht ihrem Willen entsprechen.

Sofern sich dieses Risiko realisiert, kann dies zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen.

5.4.8 Beschlussfassung, Majorisierung

Die Anleger treten der Investmentgesellschaft mittelbar als nicht geschäftsführende Kommanditisten bei. Ihnen verleihen nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen Einflussmöglichkeiten auf die Geschäftsführung. Sofern Anleger ihre Stimmrechte bei der Fassung von Gesellschafterbeschlüssen nicht ausüben, kann es zu Gesellschafterbeschlüssen kommen, die später von allen Kommanditisten mitgetragen werden müssen, obwohl nur wenige Gesellschafter abgestimmt haben. Die gefassten Gesellschafterbeschlüsse sind für alle Kommanditisten, unabhängig von ihrer jeweiligen Teilnahme an der Beschlussfassung, verbindlich. Gesellschafterbeschlüsse können Einzelinteressen von Anlegern entgegenstehen. Ferner besteht das Risiko, dass Anleger mit einem hohen Anteil an der Gesellschaft (Großanleger und/oder Stiftungsgesellschafter) die Beschlussfassung maßgeblich nach ihren Interessen beeinflussen. Soweit der Gesellschaftsvertrag eine qualifizierte Mehrheit vorsieht, besteht diese aus mindestens 75 % der abgegebenen Stimmen und soweit der Gesell-

schaftsvertrag Einstimmigkeit vorsieht, besteht diese aus 100 % der abgegebenen Stimmen. Umgekehrt kann nicht ausgeschlossen werden, dass das jeweils notwendige Quorum bzw. die erforderliche Mehrheit für die Fassung von Beschlüssen nicht erreicht wird. Zudem können der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen durch einen zustimmenden Gesellschafterbeschluss, der mit qualifizierter Mehrheit zu fassen ist, geändert werden (sofern im Einzelfall nicht Einstimmigkeit erforderlich ist). Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass das Stimmverhalten der Anleger das Risikoprofil der Gesellschaft verändert. Besonders wichtige Beschlussgegenstände bedürfen nach § 21 Abs. (6) des Gesellschaftsvertrags, unabhängig von der konkreten Stimmrechtsverteilung, der ausdrücklichen Zustimmung aller Geschäftsführender Gesellschafter. Selbst wenn die erforderliche Mehrheit für einen Beschluss erreicht sein sollte, kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Beschlüsse aufgrund Fehlens einer Zustimmung eines Geschäftsführenden Gesellschafters nicht gefasst werden können.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

5.4.9 Insolvenzrisiko

Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Gesellschaft. Die Ansprüche der Anleger (als mittelbare oder unmittelbare Kommanditisten) gegenüber der Gesellschaft sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Gesellschaft nachrangig. Ansprüche der Anleger werden erst befriedigt, nachdem die Ansprüche der anderen Gläubiger beglichen wurden. In keinem Fall bietet die Gesellschaft oder die KVG eine Kapitalgarantie. Für die Ansprüche der Anleger bestehen kein Versicherungsschutz und keine Sicherung durch eine gesetzliche oder freiwillige Einrichtung der Einlagensicherung oder Anlegerentschädigung. Schlimmstenfalls kann es zu einem vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers kommen.

5.4.10 Fremdfinanzierung des Anteils durch den Anleger

Sollte ein Anleger eine persönliche Anteilsfinanzierung in Anspruch nehmen, kann ein teilweises oder vollständiges Ausbleiben von prognostizierten Auszahlungen dazu führen, dass der Anleger den Kapitaldienst (Zins und Tilgung) seiner individuellen Fremdfinanzierung nicht durch Rückflüsse aus seinem Anteil an der Investmentgesellschaft erbringen kann. Im Falle eines Totalverlusts des investierten Kapitals müsste der Anleger ggf. Zins und Tilgung aus seinem sonstigen Vermögen bedienen. Übersteigt diese Verpflichtung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Anlegers, so kann dies zu seiner Insolvenz führen.

Zudem besteht im Falle einer persönlichen Anteilsfinanzierung das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Gewinnerzielungsabsicht des Anlegers nicht anerkennt, da möglicherweise aufgrund von zu hohen Fremdfinanzierungskosten kein Totalüberschuss erzielt wird. In diesem Fall könnten dem Anleger von der Finanzverwaltung seine steuerlichen Verluste aus der Investmentge-

sellschaft aberkannt werden. Auch könnte er weder die Zinsaufwendungen für die Fremdfinanzierung noch sonstige Aufwendungen steuerlich geltend machen. Schlimmstenfalls kann es zu einem vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers kommen.

5.4.11 Risiken aufgrund regulatorischer Rahmenbedingungen

Der Gesetzgeber hat mit dem AIFM-Umsetzungsgesetz in Form des KAGB die Richtlinie 2011/61/EU (»AIFM-Richtlinie«) über die Verwalter alternativer Investmentfonds sowie die Richtlinie 2009/65/EG (»OGAW-Richtlinie«) unter Aufhebung des Investmentgesetztes (»InvG«) in die deutsche Rechtsordnung integriert. Kern der Umsetzung dieser Richtlinien ist die Verschärfung der Anforderungen an Organisation und Verwaltung alternativer Investmentfonds, unter die auch der AIF zu subsumieren ist. Hinsichtlich des Verständnisses, der Auslegung und der Anwendung der Vorschriften des KAGB existieren teilweise keine Einlassung durch die Rechtsprechung oder gesicherte Verwaltungspraxis. Die BaFin hat sich bisher nur vereinzelt zu Themenkomplexen geäußert. Es besteht daher das Risiko, dass BaFin oder Rechtsprechung zu einem anderen Verständnis, der Auslegung oder Anwendung der Vorschriften des KAGB gelangen als für den AIF zugrunde gelegt wurden, oder aber ihr bisheriges Verständnis diesbezüglich ändern. Insbesondere besteht auch das Risiko, dass der Gesetzgeber die AIFM-Richtlinie bzw. die OGAW-Richtlinie nicht richtig oder vollständig umgesetzt hat oder aber eine andere Auffassung als der Richtlinienggeber hinsichtlich Verständnisses, Auslegung oder Anwendung der Richtlinien vertritt.

Zudem besteht das Risiko, dass auch auf Europäischer Ebene sich Änderungen in Verständnis, Auslegung und Anwendung der Richtlinien ergeben, die der Auffassung des deutschen Gesetzgebers, der BaFin oder der Rechtsprechung widersprechen.

Es besteht daher das Risiko, dass die Änderung des Verständnisses, der Auslegung oder Anwendung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen eine Änderung des Konzepts des AIF oder aber Umstrukturierungen nach sich zieht. Darüber hinaus kann es auch dazu kommen, dass der AIF nicht oder nicht in Gänze an die geänderten aufsichtsrechtlichen Anforderungen angepasst werden kann oder aber die Anpassung in einem wirtschaftlichen Missverhältnis steht. Folge hieraus könnte die frühzeitige Auflösung des AIF sein. Die Änderung der aufsichtsrechtlichen Anforderungen kann zu Mehrkosten auf Ebene des AIF und somit zu einem schlechteren als dem prognostizierten Ergebnis des AIF führen. Dies kann sich mittelbar auch auf den Anleger in Form eines teilweisen oder vollständigen Ausbleibens der prognostizierten Auszahlungen bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust der Kapitaleinlage auswirken.

Zudem kann die KVG aufgrund zwingender Vorschriften des KAGB oder der umfangreichen Eingriffsbefugnisse der BaFin (z.B. Einsatz von Leverage) gehalten sein, wesentliche unternehmerische Entscheidungen betreffend den AIF zu treffen. Diese Entscheidungen können auch im Widerspruch zu den Interessen der Anleger stehen. Es besteht somit das Risiko, dass der Anleger

seine Interessen gegenüber der Investmentgesellschaft bzw. KVG nicht durchsetzen kann.

Mit der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (»KARBV«) hat der AIF auch spezielle Regelungen für Bewertung und Rechnungslegung einzuhalten. Auch betreffend die praktische Umsetzung der KARBV existieren zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Informationen beschränkte Erfahrungswerte. Sollte die tatsächliche Umsetzung von der von der BaFin verfolgten Umsetzung der KARBV abweichen, kann sich dies auf das Ergebnis des AIF und mittelbar auf das Ergebnis des Anlegers auswirken.

Unterliegt der Anleger selbst aufsichtsrechtlichen Bestimmungen (z.B. nach dem Versicherungsanlagegesetz), können Risiken insbesondere insofern bestehen, als den Anleger betreffende Anforderungen (z.B. Kontroll- und Mitwirkungsrechte) auf Ebene des AIF nicht eingehalten werden können oder diese Anforderungen denen des KAGB widersprechen oder aber das AIF-Konzept nach den einen Anleger betreffenden aufsichtsrechtlichen Bestimmungen anders beurteilt wird. Hierdurch kann der Anleger gehindert sein, diese Beteiligung einzugehen, oder aber zur Aufgabe der Beteiligung gehalten sein. Es wird dringend empfohlen, dass der Anleger vor der Eingehung dieser Beteiligung überprüft, ob diese Beteiligung seinen Zielen und den eigenen aufsichtsrechtlichen Bestimmungen genügt. Die aufsichtsrechtliche Beurteilung kann negative Auswirkungen auf die steuerliche Struktur bzw. die steuerliche Einstufung des AIF haben.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

5.4.12 Nachhaltigkeitsrisiken

Die Gesellschaft wird im Rahmen von Investitionsentscheidungen, die sie für den AIF trifft, grundsätzlich auch Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigen.

*Rechtliche und politische Risiken*

Mit Blick auf die Integration von Nachhaltigkeitskriterien in die Anlagestrategie des AIF ist zu beachten, dass sich die insoweit anwendbare Rechtslage stark im Wandel befindet. Dies betrifft insbesondere den regulatorischen Rahmen nachhaltiger Investitionen, der sich vor allem aus der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27.11.2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (»Offenlegungs-Verordnung«) ergibt. Die seit dem 10.03.2021 anzuwendende Offenlegungs-Verordnung enthält eine Vielzahl von Transparenzvorgaben, die durch die Gesellschaft zu beachten sind. Weitergehende Konkretisierungen der offenzulegenden Informationen werden aktuell durch den zuständigen Gesetzgeber festgelegt und können zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospekts noch keine Berücksichtigung finden. Die KVG weist daher ausdrücklich darauf hin, dass auf Basis sich insoweit weiterentwickelnder rechtlicher Vorgaben

die in dem vorliegende Verkaufsprospekt dargestellte Anlagestrategie des AIF anzupassen sein könnte. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die rechtlichen Voraussetzungen und die dahingehende Verwaltungspraxis der zuständigen Aufsichtsbehörden sich ändern, so dass der AIF nicht oder nicht mehr als ein Finanzprodukt qualifiziert, das die Anforderungen an ein sog. ESG–Strategieprodukt nach Art. 8 der Offenlegungs–Verordnung erfüllt.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

*Allgemeine Hinweise*

Bei einem Nachhaltigkeitsrisiko handelt es sich um ein Ereignis oder eine Bedingung im Bereich Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, dessen bzw. deren Eintreten auf Unternehmensebene tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens–, Finanz– und Ertragslage sowie die Reputation des AIF und auch der Gesellschaft und damit auf den Wert der Investition des Anlegers haben könnte. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten, d.h. Marktrisiken, Liquiditätsrisiken, Kontrahentenrisiken und operationelle Risiken, einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. Die Überprüfung der Nachhaltigkeitsrisiken ist Gegenstand des Due Diligence–Prozesses und des Risikomanagements der Gesellschaft.

Auf Basis der bestehenden Anlagestrategie des AIF und der vorgenommenen Bewertung der zu erwartenden Nachhaltigkeitsrisiken, insbesondere im Rahmen des Due Diligence–Prozesses, kann die Gesellschaft nicht ausschließen, dass Nachhaltigkeitsrisiken sich auf die zu erwartende Rendite des AIF auswirken. Trotz der Einbeziehung und der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungsprozessen durch die Gesellschaft ist denkbar, dass sich gleichwohl realisierende Nachhaltigkeitsrisiken den Wert des Portfolios und damit die Rendite des AIF beeinflussen.

Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken:

Zu den physischen Risiken gehören z.B. Extremwetterereignisse und deren Folgen (Hitze– und Trockenperioden, steigende Temperaturen, verstärkte Waldbrandgefahr, Überflutungen, Stürme, Hagel etc.) wie auch langfristige Veränderungen klimatischer Bedingungen (z.B. Niederschlagshäufigkeit, Wetterunbeständigkeit, Meeresspiegelanstieg). Durch derartige physische Risiken können auch Immobilien erheblich im Wert gemindert, beschädigt oder auch gänzlich zerstört werden. Physische Risiken können daneben auch indirekte Folgen haben, bspw. den Zusammenbruch einer Lieferkette, klimabedingte Migration und auch bewaffnete Konflikte. Schließlich können die Verursacher von Umweltschäden bzw. Unternehmen, die den Klimawandel beför-

dern, staatlich oder gerichtlich für die Folgen verantwortlich gemacht werden.

Zu den Transitionsrisiken gehören z.B. die Risiken, die sich aus der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft (und damit ggf. einhergehender Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten) ergeben können. So können politische Maßnahmen hierbei zu einer Verteuerung von Energiepreisen oder auch hohen Investitionskosten wegen erforderlicher Sanierung von Immobilien führen, z.B. aufgrund nationaler oder internationaler Gesetzgebungen zur Erhöhung der Energieeffizienz von Gebäuden. Daneben stellen sich verändernde Präferenzen von Vertragspartnern und gesellschaftliche Entwicklungen ein entsprechendes Risiko für nicht angepasste Unternehmen dar. Auch können neue Technologien bekannte Technologien verdrängen. Transitorische Risiken können sich auch in einem Nachfragerückgang nach emissionsintensiven Immobilien realisieren.

Es besteht zudem eine Abhängigkeit zwischen physischen Risiken und Transitionsrisiken. Soweit physische Risiken stark zunehmen, kann dies eine abrupte Umstellung der Wirtschaft erfordern, was wiederum zu höheren Transitionsrisiken führt.

Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können ein erhebliches Nachhaltigkeitsrisiko darstellen, soweit die Wahrscheinlichkeit des Eintritts nicht hinreichend in die Bewertung der Immobilie eingeflossen ist. Ein Beispiel stellen Bußgeldzahlungen wegen hinterzogener Steuern bzw. zu Unrecht erhaltener Erstattungen dar.

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

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

Nachhaltigkeitsrisiken können ggf. auch zu Liquiditätsrisiken auf Ebene des AIF führen, indem Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft nicht innerhalb

angemessener Zeit oder nur mit Preisabschlägen veräußert werden können. Bei Finanzierungen von Immobilien können Nachhaltigkeitsrisiken zudem zu erhöhten Zinsen/Margen führen oder sogar dazu, dass Immobilien mit hohem Risiko in Zukunft keine Kreditfinanzierungen mehr erhalten können.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

*Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren*  
Die Gesellschaft berücksichtigt zum aktuellen Zeitpunkt auf Ebene des AIF nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d. h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt–, Sozial– und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. »Principal Adverse Impacts«).

Eine Messung und Ausweisung von nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren setzt voraus, dass ein entsprechender Prozess nach Maßgabe der rechtlichen Vorgaben implementiert wurde. Aufgrund der insofern zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossenen Rechtssetzungsverfahren, in deren Folge noch eine Vielzahl ungeklärter Detailfragen im Hinblick auf die konkreten Anforderungen an die Messung und Ausweisung der nachteiligen Auswirkungen besteht, hat sich die Gesellschaft dafür entschieden, die weiteren rechtlichen Entwicklungen zunächst abzuwarten und entsprechende Prozesse erst zu einem späteren Zeitpunkt zu implementieren.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

**5.5 Steuerrechtliche Risiken**

**5.5.1 Hinweis**

Das steuerliche Konzept des vorliegenden AIF wurde auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Auflegung des AIF geltenden Rechtslage entwickelt. Es berücksichtigt die bis zu diesem Zeitpunkt ergangenen und öffentlich zugänglichen Rechtsprechungen und Verwaltungsverlautbarungen. Konzeptionell wird davon ausgegangen, dass es sich sowohl bei der Objektgesellschaft als auch bei der Investmentgesellschaft jeweils um eine vermögensverwaltende Gesellschaft handelt, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Auch eine gewerbliche Prägung im Sinne von § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG sollte nach Auffassung der KVG nicht vorliegen, da gesellschaftsvertraglich ein Kommanditist zur Geschäftsführung befugt ist. Die Besteuerungsfolgen stehen unter dem Vorbehalt der Anerkennung durch die jeweilige Finanzverwaltung und/oder Rechtsprechung der Finanzgerichte in Deutschland, bzw. bei Auslandsinvestments auch der jeweiligen

Investitionsländer. In diesem Zusammenhang ergeben sich die nachfolgend im Einzelnen dargestellten steuerlichen Risiken.

Im Übrigen hängt die steuerliche Behandlung der Ergebnisse auf Ebene des Anlegers von dessen individuellen Verhältnissen ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Es wird dem Anleger daher empfohlen, vor der Entscheidung über den Beitritt zur Investmentgesellschaft einen Berater, insbesondere einen Steuerberater, zu Rate zu ziehen.

**5.5.2 Risiken aufgrund von Abweichung der steuerlichen Prämissen**

Der Anleger kann negativen Abweichungen von den dargestellten beziehungsweise prognostizierten wirtschaftlichen Ergebnissen des Beteiligungsangebots ausgesetzt sein, wenn die zugrunde gelegten Annahmen oder Prämissen nicht vorliegen oder sich nachträglich ändern. Hierbei ist das Risiko nicht nur bezüglich des Erwerbs der Anteile durch die Investmentgesellschaft zu beachten, sondern auch bezüglich der diesem Erwerb vorausgegangen bzw. noch vor dem Erwerb zu erfolgenden Umstrukturierungsschritte bzgl. der Objektgesellschaft.

Diese waren bzw. sind:

- Die Objektgesellschaft war noch Anfang des Jahres 2025 eine luxemburgische S.à.r.l.
- 100 %ige Gesellschafterin der Objektgesellschaft war zu diesem Zeitpunkt der Ginova HoldCo S.à.r.l. (»Co–Investor«), ebenfalls eine luxemburgische S.à.r.l.
- Die Objektgesellschaft hatte von der 100 %igen Gesellschafterin des Co–Investors zwei Darlehen erhalten.
- Sowohl die Objektgesellschaft als auch der Co–Investor und dessen 100 %ige Gesellschafterin waren zu dem damaligen Zeitpunkt Kapitalgesellschaften luxemburgischen Rechts.
- Der Ort der Geschäftsleitung der Objektgesellschaft wurde im Sommer 2025 nach Deutschland verlegt. Hierbei ist das steuerliche Einlagekonto festzustellen, was bereits beantragt wurde.
- Es soll ein grenzüberschreitender Formwechsel der Objektgesellschaft in eine deutsche GmbH unter Verlegung des Satzungssitzes nach Deutschland erfolgen.
- Die Gesellschafterin des Co–Investors wird die beiden Darlehen in den Co–Investor einlegen. Der Co–Investor wird nach dem grenzüberschreitenden Formwechsel auf die Rückzahlung der Darlehen verzichten. Hieraus entsteht bei der Objektgesellschaft möglicherweise ein steuerlicher Gewinn.
- Die Objektgesellschaft wird einen Formwechsel von einer deutschen GmbH in eine gewerblich geprägte GmbH & Co. KG durchführen. Dabei wird die Immobilie steuerlich abgewertet, sodass der daraus entstehende Verlust einen etwaigen steuer-



lichen Gewinn aus dem Darlehensverzicht ausgleicht. Die beim Formwechsel umwandlungssteuerlich fingierte Ausschüttung an den Co-Investor wird aufgrund des festgestellten steuerlichen Einlagekontos verringert, sodass die Steuerbelastung des Co-Investors minimiert werden soll.

–Die Objektgesellschaft wird sodann steuerlich „entprägt“, so- dass sie steuerlich als rein vermögensverwaltende KG gilt.

–Anschließend werden 89,897 % der Anteile an der Objektge- sellschaft von dem Co-Investor an die HL Investment Beteili- gungs GmbH veräußert. Der Co-Investor behält 10,1 % zurück. Hierdurch soll die Auslösung von Grunderwerbsteuer und auch Gewerbesteuer vermieden werden.

–Die HL Investment Beteiligungs GmbH (der »Verkäufer«) wird bei Zeichnung durch die Investoren die Anteile an der Objekt- gesellschaft an die Investmentgesellschaft weiterveräußern. Der Co-Investor soll stets zu mindestens 10,1 % beteiligt blei- ben, um Grunderwerbsteuer zu vermeiden.

Als Prämissen bezüglich der gesamten Umstrukturierung wurden insbesondere angenommen:

–Die Objektgesellschaft hatte vor Ihrer im Sommer 2025 erfolg- ten Verlegung des Ortes der Geschäftsleitung nach Deutsch- land und der nachfolgenden schrittweisen Umwandlung in ei- ne vermögensverwaltende KG nach deutschem Recht keinen Ort der Geschäftsleitung oder eine andere steuerliche Be- triebsstätte in Deutschland.

–Die Einkünfte der Objektgesellschaft werden steuerlich aus- schließlich als solche aus Vermietung und Verpachtung ge- wertet.

–Die Immobilie ist schon vor 2025 in Deutschland steuerlich verstrickt gewesen, da sie in Deutschland belegen ist. Sie war vor den im Sommer 2025 erfolgten Umwandlungen in Luxem- burg handelsbilanziell abgewertet worden. Eine steuerliche Abwertung war nicht erfolgt.

–Die sonstigen Wirtschaftsgüter der Objektgesellschaft waren in Luxemburg steuerlich verstrickt und mit dem Verkehrswert bilanziert.

–Im Zuge der Umwandlungsschritte ab Sommer 2025 entstehen keine neuen stillen Reserven oder Lasten.

–Es gibt keine nicht-bilanzierten Wirtschaftsgüter in der Ob- jektgesellschaft, insbesondere keinen (originären) Geschäfts- oder Firmenwert.

–Es gab keine in der Vergangenheit durchgeführten Übertragun- gen oder sonstige grunderwerbsteuerlich relevante Vorgänge.

–Die Objektgesellschaft hatte in der Vergangenheit keine steu-

erwirksamen Teilwertabschreibungen auf ihre Wirtschafts- güter – insbesondere nicht auf die Immobilie – vorgenommen.

–Die Anteile an der Objektgesellschaft sind aufgrund der in Deutschland belegenen Immobilie schon vor den Umstrukturi- rungen in Deutschland steuerlich verstrickt. Der Co-Investor hatte die Anteile an der Objektgesellschaft in der Vergangen- heit wertberichtigt. Ab 2025 sind keine Teilwertabschreibungen oder Zuschreibungen erfolgt.

–Der Wert der Objektgesellschaft beruht zum weit überwie- genden Teil aus deren Immobilie.

–Eines der Darlehen, das durch die Gesellschafterin des Co-In- vestors an die Objektgesellschaft gegeben wurde, ist werthal- tig. Das weitere Darlehen ist nach deutschen steuerlichen Grundsätzen als Eigenkapital zu qualifizieren.

–Die Objektgesellschaft ist zahlungsfähig und nicht überschuldet.

–Alle von den an der vorausgehenden Umstrukturierung betei- ligten Rechtsträgern abgeschlossenen Vereinbarungen sind steuerlich wirksam und werden dem Grunde und der Höhe nach steuerlich anerkannt.

5.5.2.1 Allgemeines Risiko bei nicht erwartungsgemäßer Würdi- gung der vorangegangenen Umstrukturierung durch die Finanzverwaltung

Allgemein ist das Risiko gegeben, dass die Finanzverwaltung die geplanten Schritte jeweils nicht anerkennt, steuerlich anders be- urteilt oder die Werte abweichend feststellt. Auch könnten die gemachten Prämissen nicht zutreffen.

Dies kann jeweils dazu führen, dass die einzelnen Strukturie- rungsschritte entweder nicht steuerlich anerkannt werden oder aufgrund abweichender Bewertung ein steuerlich relevanter Ge- winn entsteht. In all diesen Fällen kann es zur Steuerbelastung auf der jeweiligen Stufe kommen.

Dadurch kann es insbesondere zur steuerlichen Belastung der Objektgesellschaft kommen, wodurch später grundsätzlich die Investmentgesellschaft und damit die Anleger entsprechend be- lastet werden könnten.

Für den Verkauf der Anteile an der Objektgesellschaft an die In- vestmentgesellschaft soll daher vereinbart werden, dass Steu- ern, die aus Zeiten vor der Veräußerung der Anteile an der Ob- jektgesellschaft rühren, wirtschaftlich vom Verkäufer getragen werden sollen. Der effektive Wert solch einer Sicherungsverein- barung ist allerdings abhängig von der Solvenz der Verkäuferin zu dem Zeitpunkt, in dem die Steuerbelastung eintritt.

Es kann auch dazu kommen, dass aufgrund der von den Prämis- sen abweichenden tatsächlichen Sachlage oder der abweichen- den Beurteilung die geplanten Schritte jeweils die involvierten Akteure steuerlich so stark belasten würden, dass die gesamte

Umstrukturierung bei Bekanntwerden dieser Sachlage auf jedem möglichen Durchführungsschritt nicht weiter durchgeführt wer- den kann. Dies würde dazu führen, dass die Investmentgesell- schaft die Anteile an der Objektgesellschaft im Ergebnis nicht erwerben würde und die Investmentgesellschaft liquidiert wer- den muss, wodurch die Anleger das investierte Kapital zum Teil oder ganz verlieren würden.

5.5.2.2 Insbesondere: Risiko der Nichtfeststellung des steuerli- chen Einlagekontos im Rahmen der vorangegangenen Umstrukturierung

Die Finanzverwaltung könnte im Zeitpunkt der Verlegung des Ortes der Geschäftsleitung das steuerliche Einlagenkonto der Objektgesellschaft nicht oder nicht in der vom Anbieter ange- dachten Höhe feststellen. Grund hierfür könnte beispielsweise sein, dass die Finanzverwaltung nicht anerkennt, dass das nach deutschen steuerlichen Regelungen mögliche Abwer- tungs-Wahlrecht nicht ausgeübt werden soll, obwohl in Luxem- burg die Immobilie (handelsrechtlich) abgewertet wurde.

Sollte das Einlagekonto in der geplanten Höhe nicht oder nicht rechtzeitig festgestellt werden, könnte die im Zuge des Form- wechsels in eine KG fingierte Ausschüttung nicht aufgrund des Einlagekontos vollständig reduziert werden. Dies hätte zur Folge, dass einerseits die Objektgesellschaft Kapitalertragsteuer unab- hängig davon abzuführen hätte, ob bei dieser Liquidität vorhan- den ist, und andererseits der Co-Investor steuerlich belastet würde, ohne dass diesem tatsächliche Liquidität zufließt Beides könnte dazu führen, dass der Formwechsel und damit die gesam- te geplante Umstrukturierung nicht durchgeführt werden kann.

Wie schon zuvor dargestellt, würde die Investmentgesellschaft die Anteile an der Objektgesellschaft im Ergebnis nicht erwerben können. In diesem Fall müsste die Investmentgesellschaft liqui- diert werden. Als Folge ist davon auszugehen, dass die Anleger weniger als ihr eingesetztes Kapital zurückerhalten oder ein Total- verlust der Kapitalanlage bei den Anlegern eintreten kann.

5.5.2.3 Insbesondere: Risiko bzgl. Darlehensverzicht und steuer- bilanzieller Abwertung der Immobilie im Rahmen der vor- angegangenen Umstrukturierung

Sollte das von der Gesellschafterin des Co-Investors gegebene Darlehen, das als „echtes Darlehen“ einzuordnen ist, entgegen der aufgestellten Prämissen nicht werthaltig sein, könnte dies dazu führen, dass bei Verzicht durch den Co-Investor auf die Rückzahlung des Darlehens ein steuerlicher Ertrag auf Ebene der Objektgesellschaft entsteht. Dieser bemisst sich danach, in wel- cher Höhe das Darlehen als nicht werthaltig anzusehen ist.

Aber auch in dem Falle, dass das Darlehen werthaltig sein sollte, könnte ein steuerlicher Ertrag auf Ebene der Objektgesellschaft dann entstehen, wenn der Forderungsverzicht beim Co-Investor steuerlich zu Aufwand führen würde. Ob solch ein Aufwand auf Ebene des Co-Investors vorliegt, ist nach den Regelungen des luxemburgischen Steuerrechts festzustellen.

Ein möglicher Gewinn könnte möglicherweise steuerlich mit frü- heren Verlusten, die noch in Luxemburg entstanden sind, ver- rechnet werden. Sollte zudem die Immobilie im steuerlichen Ein- lagekonto ohne Abwertung dargestellt werden können, könnte ein Verlust aus der Abwertung der Immobilie im Zuge des Form- wechsels in eine GmbH & Co. KG generiert werden, der ggf. zum Ausgleich eines möglichen Gewinns aus dem Verzicht auf Rück- zahlung des Darlehens (zusätzlich) genutzt werden könnte.

Sollten diese Gewinnminderungsmöglichkeiten von der deut- schen Finanzverwaltung jedoch nicht oder nicht in gewünschter Höhe anerkannt werden, ist nicht auszuschließen, dass der Dar- lehensverzicht insgesamt zu einem steuerpflichtigen Ertrag im Inland und damit zu einer Steuerbelastung auf Ebene der Objekt- gesellschaft führen könnte – und damit auch in der bereits dar- gestellten Weise zur Belastung der Anleger. Da die Objektgesell- schaft im Moment des Verzichts eine deutsche GmbH ist, würde dieser Ertrag nicht nur mit Körperschaftsteuer, sondern auch mit Gewerbesteuer zu belasten sein.

Des Weiteren könnte – wie bereits dargestellt – bei einer hohen steuerlichen Belastung die Weiterführung der Umstrukturie- rungsschritte gefährdet sein, sodass das gesamte Projekt ge- gefährdet wäre. Im Ergebnis könnten die Anleger unter Umständen die Anteile an der Objektgesellschaft nicht erwerben und die In- vestmentgesellschaft müsste liquidiert werden. Hierbei ist davon auszugehen, dass die Anleger weniger als ihr eingesetztes Kapi- tal zurückerhalten oder ein Totalverlust der Kapitalanlage bei den Anlegern eintreten kann.

5.5.2.4 Insbesondere: Risiko, falls Entprägung nicht oder zu spät erfolgt

Sollte die Entprägung der Objektgesellschaft von einer gewerb- lich geprägten GmbH & Co KG in eine rein vermögensverwalten- de KG nicht oder zu spät erfolgen, hätte dies zur Folge, dass ein Ertrag aus dem Verkauf der Anteile an der Objektgesellschaft grundsätzlich nicht nur der Körperschaftsteuer, sondern auch der Gewerbesteuer unterliegt, letzteres auf Ebene der Objektgesell- schaft selbst. Dies könnte dazu führen, dass die Veräußerung auf Ebene des jeweiligen Veräußerers zu einer so hohen steuerlichen Belastung führen würde, dass die Veräußerung nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt wird.

Dies hätte im Ergebnis die Verzögerung oder ggf. auch den voll- ständigen Abbruch der weiteren Durchführung des Projektes zur Folge. Wie bereits dargestellt, würde dadurch die Investmentge- sellschaft die Anteile an der Objektgesellschaft im Ergebnis nicht oder erst verspätet erwerben können mit entsprechenden Fol- gen für die Anleger.

5.5.2.5 Insbesondere: Risiko der Wertsteigerung während der Umstrukturierung

Sollte die Objektgesellschaft während der Umstrukturierungsphase erheblich im Wert steigen, würden sich sogenannte „stille Reserven“ (noch nicht realisierte Wertsteigerungen) bilden, welche in den nächsten Umstrukturierungsschritten der Besteuerung unterliegen könnten.

Auch hierbei würde es – wie schon zuvor dargestellt – entweder zu einer steuerlichen Belastung kommen, die am Ende (indirekt) die Anleger belasten könnte, oder die Umstrukturierung wird nicht weiter fortgeführt werden können, sodass die Investition der Anleger nur mit Verlusten oder im schlimmsten Fall gar nicht zurückgezahlt werden.

5.5.3 Risiko der Nichtanerkennung des laufenden Konzepts im Besteuerungsverfahren

Finanzverwaltungen und Rechtsprechung können im Rahmen ihrer Würdigung eine abweichende Auffassung vertreten und daraus für den Anleger nachteilhafte Konsequenzen ziehen. So könnte die jeweilige Finanzverwaltung in jedem Besteuerungszeitraum im Rahmen des allgemeinen Besteuerungsverfahrens oder auf der Grundlage einer Außenprüfung – auch bei unveränderter Gesetzeslage – zu einer abweichenden steuerlichen Beurteilung des Konzepts gelangen, insbesondere wenn die Tätigkeit der jeweiligen Gesellschaft abweichend beurteilt wird. Erst wenn die entsprechenden Steuerbescheide bestandskräftig und verfahrensrechtlich nicht mehr abänderbar sind, ist die darin jeweils vorgenommene steuerliche Beurteilung des Konzepts bindend. Eine endgültige Festlegung erfolgt gegebenenfalls im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung (Betriebsprüfung). Eine von der beschriebenen Konzeption des Beteiligungsangebots abweichende endgültige steuerliche Beurteilung kann zu einer Steuerbelastung und verzinslichen Steuernachforderungen führen und sich negativ auf das Nachsteuerergebnis der Beteiligung auswirken.

Sofern die jeweilige Gesellschaft von Finanzverwaltung oder Rechtsprechung als gewerblich und nicht vermögensverwaltend eingestuft wird, insbesondere weil sie gegenüber den Mietern ggf. gewerbliche Nebenleistungen erbringt, unterlägen die Einkünfte grundsätzlich der Gewerbesteuer, die bei den Anlegern in Bezug auf natürliche Personen je nach Betriebsstätten ggf. nur teilweise oder in Bezug auf Körperschaften gar nicht anrechenbar wäre. Dies beträfe auch erzielte Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien oder von Beteiligung an Immobiliengesellschaften. Das Risiko einer gewerblichen Einstufung könnte auch dann greifen, falls aus aufsichtsrechtlichen Gründen (KAGB) die Strukturierung als vermögensverwaltender AIF mit einem geschäftsführenden Kommanditisten in Zukunft nicht mehr anerkannt würde.

Dies kann im schlimmsten Fall dazu führen, dass der AIF liquidiert werden muss und es daher zu einem vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers kommen kann.

5.5.4 Steuerliches Rechtsänderungsrisiko

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Rahmenbedingungen und/oder die Anwendung oder Auslegung der maßgeblichen Rechtsnormen oder Verwaltungsvorschriften durch neue Gesetzgebung, Änderungen in der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis in Deutschland oder im jeweiligen Investitionsland ändern, unter Umständen sogar mit rückwirkender Kraft, was zu für den Anleger nachteilhaften Abweichungen führen kann.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

5.5.5 Umsatzsteuer

Auf die grundsätzliche Befreiung von der Umsatzsteuer kann bei Vermietungen verzichtet werden, soweit die Mieter das Grundstück für Umsätze verwenden oder zu verwenden beabsichtigen, die zum Vorsteuerabzug berechtigen (sog. Umsatzsteueroption).

Hierdurch kann der Vermieter, also die Objektgesellschaft, Vorsteuer geltend machen: soweit die Immobilie umsatzsteuerpflichtig vermietet ist, ist die Objektgesellschaft berechtigt, die Umsatzsteuer für bezogene Leistungen als Vorsteuer gegenüber dem Finanzamt geltend zu machen, soweit diese Leistungen das Gesamtgebäude oder ihre allgemeinen Kosten betreffen; für bezogene Leistungen, die direkt umsatzsteuerpflichtig vermieteten Flächen zugeordnet werden können, kann ein voller Vorsteuerabzug möglich sein; dem entsprechend kann bei einer Direktzuordnung auf umsatzsteuerfrei vermietete Flächen ein solcher Vorsteuerabzug für bezogene Leistungen auch ausgeschlossen sein.

Im Kaufvertrag wurde festgestellt, in welcher Quote die Vermietung zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Erkennt die Finanzverwaltung die getroffenen Annahmen ganz oder teilweise nicht an oder verringert sich durch einen neuen, nicht zum Vorsteuerabzug berechtigten Mieter, die Höhe des Vorsteuererstattungsanspruchs, würde dies die Liquidität der Objektgesellschaft und in der Folge die der Investmentgesellschaft belasten und die Auszahlungen an die Anleger vermindern.

Das gleiche gilt für den Fall, dass diejenigen Mietflächen, für die anfangs zur Umsatzsteuer optiert wurde, künftig an Mieter vermietet bzw. untervermietet werden, bezüglich denen eine Option zur Umsatzsteuer für das Mietverhältnis nicht möglich ist. In einem solchen Fall finden die Grundsätze der Vorsteuerberichtigung nach § 15a UStG Anwendung, die für eine Gebäudenutzung in Form der Vermietung einen Nutzungszeitraum von 10 Jahren im Sinne eines Beobachtungszeitraums für eintretende Nutzungsänderungen regeln. Erfolgen solche Nutzungsänderungen, sind ab diesem Zeitpunkt für diese Flächen zunächst keine direkten Vorsteuerabzüge seitens der Objektgesellschaft aus Eingangsrechnungen

mehr möglich, die Aufwendungen betreffen, die direkt dieser betreffenden Mietfläche zuzuordnen sind. Zusätzlich kann die bereits abgezogene Vorsteuer je nach Zuordnung zumindest teilweise innerhalb eines zehnjährigen Berichtigungszeitraums entsprechend zu korrigieren sein mit entsprechenden Verpflichtungen zu Berichtigungszahlungen an das Finanzamt (§ 15a UStG). All dies würde indirekt wiederum die Anleger belasten.

Dies kann sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF auswirken, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

5.5.6 Grunderwerbsteuer

Der Co-Investor im Sinne von § 3 Abs. (2) lit. b) des Gesellschaftsvertrages der Objektgesellschaft, die Ginova Holdco S.à r.l., beabsichtigt, für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren ununterbrochen mit einem Anteil in Höhe von mindestens 10,1 % an der Objektgesellschaft beteiligt zu bleiben. Sofern sich die Beteiligungsquote des Co-Investors entgegen dieser Annahme innerhalb von zehn Jahren, unmittelbar oder mittelbar, verringert und/oder in dieser Höhe bei grunderwerbsteuerlicher Betrachtung von der Finanzverwaltung aufgrund zukünftiger gesetzlicher Regelungen oder anderer Erwägungen nicht anerkannt wird, kann dies zu einer fiktiven Grundstücksübertragung nach § 1 Abs. 2a GrEStG führen, die der Belastung mit Grunderwerbsteuer unterliegt. Es besteht das Risiko, dass der Co-Investor die gesellschaftsvertraglich vereinbarte Erstattungsverpflichtung nicht zahlt bzw. nicht zahlen kann und die Objektgesellschaft insoweit mit Grunderwerbsteuer belastet wird. Entsprechend mindern sich die Auszahlungen an die Anleger. Gleiches gilt, wenn sich der (unmittelbare oder mittelbare) Gesellschafterbestand am Co-Investor in grunderwerbsteuerlich relevanter Weise ändern wird oder in der Vergangenheit geändert hat. Insbesondere in der Vergangenheit möglicherweise bereits stattgefundene (unmittelbare oder mittelbare) Änderungen des Gesellschafterbestands des Co-Investors sind unter Umständen noch unbekannt, könnten aber zumindest zusammen mit weiteren Übertragungen (d.h., dem Erwerb der Anteile an der Objektgesellschaft durch den AIF) zu grunderwerbsteuerlichen Auswirkungen führen. Mit der am 07.05.2021 durch den Bundesrat beschlossenen Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wurden nun die maßgeblichen Schwellenwerte zum 01.07.2021 auf 90 % (statt bisher 95 %) herabgesetzt und der Betrachtungszeitraum (d. h. die Haltefrist) auf nunmehr zehn Jahre (statt bisher 5 Jahre) verlängert. Die nunmehr unschädliche Beteiligungsquote beläuft sich demnach auf 89,897 % mit einer Haltefrist von zehn Jahren. Hierbei ist die Haltefrist stets sowohl in die Zukunft als auch in die Vergangenheit zu beachten. Ungeachtet der kürzlich stattgefundenen Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine weitere Gesetzesänderung und eine weitere Absenkung und/oder eine weitere Verlängerung der grunderwerbsteuerlichen Haltefristen zu einem späteren Zeitpunkt vom Gesetzgeber angestrebt wird, die ggfs. auch auf die bereits abgeschlossenen Verträge Anwendung finden könnte. Dies würde zu einer höheren steuerlichen Belastung führen.

Dies wirkt sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF aus, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

5.5.6.1 Insbesondere: Risiko von Vor- oder Nacherwerben

Es wäre möglich, dass Erwerbsvorgänge im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes in der Vergangenheit verwirklicht wurden oder künftig verwirklicht werden, die zulasten der Gesellschaft (entweder allein oder erst im Zusammenspiel mit weiteren Übertragungen) Grunderwerbsteuer ausgelöst haben bzw. auslösen werden. Zu solchen Übertragungen zählen – wie bereits dargestellt – insbesondere Übertragungen von Gesellschaftsanteilen an der Objektgesellschaft; auch mittelbare Anteilsübertragungen werden grunderwerbsteuerlich einbezogen, also Übertragungen von Anteilen an den Gesellschaftern der Objektgesellschaft bzw. an deren Anteilseignern bis final zur letzten natürlichen Person. Dies führt dazu, dass Übertragungen grunderwerbsteuerlich relevant werden können, die unter Umständen auf den darunter liegenden Beteiligungsebenen nicht bekannt sind und insofern in die Risikoanalyse nicht einbezogen werden können. Insbesondere unter Berücksichtigung des 10-Jahres-Zeitraums, sodass – wie bereits dargestellt – nicht nur zukünftige Übertragungen kritisch werden könnten, die innerhalb der nächsten zehn Jahre nach Erwerb der Anteile an der Objektgesellschaft durch den AIF (auch unerkannt) folgen, sondern auch solche Übertragungen, die noch vor dem Erwerb durch den AIF innerhalb der vorausgehenden zehn Jahre (unerkannt) erfolgt sind.

Der Co-Investor haftet der Investmentgesellschaft aufgrund der Vereinbarungen des Anteilskaufvertrags lediglich insoweit für die Grunderwerbsteuer, soweit es sich dabei um Erwerbsvorgänge handelt, die in der Vergangenheit oder künftig in der Verantwortungssphäre der des Co-Investors liegen. Die Corestate Capital Holding S.A. hat sich zudem im Wege einer Patronatserklärung verpflichtet, den Co-Investor finanziell so auszustatten, dass der Co-Investor die Grunderwerbsteuer begleichen kann, die durch in der Vergangenheit liegende Erwerbsvorgänge ausgelöst wurde oder wird, für die die Objektgesellschaft als Steuerschuldner in Anspruch genommen wird. Insgesamt decken diese Haftungszusagen lediglich einen Teil der risikobehafteten Vor- und Nacherwerbsvorgänge ab. Zudem besteht das solchen Vereinbarungen immanente Risiko, dass gegebenenfalls weder die Ginova HoldCo S.à r.l. noch die Corestate Capital Holding S.A. in der Lage sein werden, insoweit ihre Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag bzw. der Patronatserklärung zu erfüllen.

Sofern sich diese Risiken realisieren, wirkt sich dies negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF aus, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.



5.5.6.2 Insbesondere unbekannte Erwerbe

Des Weiteren besteht das Risiko, dass mittelbare Veränderungen des Gesellschafterbestandes auf höherer Ebene (d.h., auf Ebene der Anteilseigner der Corestate Capital Holding S.A. und darüber) unerkannt bleiben und nicht in die Verantwortungssphäre der Verkäuferin fallen, sodass möglicherweise Grunderwerbsteuer ausgelöst wird, ohne dass ein vertraglicher Entschädigungsanspruch entsteht.

Sofern sich dieses Risiko realisiert, wirkt sich dies negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF aus, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

5.5.6.3 Insbesondere: Nicht-Anerkennung der Muttergesellschaft als RETT-Blocker

Wie zuvor dargestellt beabsichtigt der Co-Investor, stets mit 10,1 % an dem AIF beteiligt zu bleiben. Hierdurch soll sie als sog. „RETT-Blocker“<sup>7</sup> verhindern, dass die Übertragungen Grunderwerbsteuer auslösen.

Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass die gesellschaftsvertraglichen Regelungen der Objektgesellschaft von der Finanzverwaltung so ausgelegt werden, als würde der Co-Investor de facto zu einem geringeren Anteil beteiligt sein. Dies hätte zur Folge, dass jegliche Übertragung möglicherweise zu grunderwerbsteuerlicher Belastung führt.

Dies wirkt sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF aus, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

5.5.7    **Gewerblicher Grundstückshandel**

Im Falle eines Verkaufs der Immobilie durch die Objektgesellschaft oder eines Anteils an der Investmentgesellschaft durch einen Anleger (natürliche Person) innerhalb kurzer Zeit (in der Regel innerhalb von fünf Jahren, bei branchennahen Personen innerhalb von zehn Jahren), der seine Beteiligung im Privatvermögen hält, besteht auf der Ebene des Anlegers das Risiko, einen gewerblichen Grundstückshandel mit der Folge von gewerblichen Einkünften zu begründen. Die Finanzverwaltung wird diese Qualifizierung nach aktueller Praxis nur vornehmen, wenn mit dem Verkauf und weiteren Grundstücksgeschäften des Anlegers die sogenannte »Drei-Objekt-Grenze« überschritten wird. Bei der Beteiligung an der Investmentgesellschaft kann ein Anleger jedoch nur dann einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, wenn er zu mindestens 10 % am Vermögen der Investmentgesellschaft beteiligt ist oder der auf ihn entfallende Verkehrswert der Immobilie oder der Wert seines Anteils an der Investmentgesellschaft im Zeitpunkt der Veräußerung mehr als 250.000 Euro beträgt. Die Beteiligung an der Investmentgesell-

schaft würde dann ein so genanntes Zählobjekt vermitteln. Ein gewerblicher Grundstückshandel kann zur Folge haben, dass sämtliches privates Immobilienvermögen – mit Ausnahme der selbst genutzten Immobilie – zum betrieblichen Umlaufvermögen zählt und sämtliche Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb ggf. auch rückwirkend zu versteuern sind. Der Ergebnisanteil eines Anlegers mit einem gewerblichen Grundstückshandel wird auf seiner Ebene um die anteilige Abschreibung des Gebäudes erhöht und unterliegt bei ihm der Belastung mit Gewerbe- und Einkommensteuer, sodass sich unter Berücksichtigung eines möglichen Veräußerungsgewinns die Steuerbelastung des Anlegers insgesamt erhöht und er ggf. verpflichtet sein kann, weitere Steuerzahlungen aus seinem Vermögen zu leisten.

5.5.8    **Spekulationsfrist**

Sollte es zu einer vorzeitigen Veräußerung des Anlageobjekts aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses kommen und die derzeitige Spekulationsfrist von zehn Jahren dadurch nicht gewahrt bleiben oder eine Veräußerung künftig aufgrund einer Gesetzesänderung unabhängig vom Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung steuerpflichtig werden, so würde der Veräußerungsgewinn der Besteuerung unterliegen. Gleiches gilt, wenn der Anleger seine Beteiligung zu einem späteren Zeitpunkt (z.B. nach der Platzierungsphase) erwirbt, seine Beteiligung entgeltlich veräußert oder unentgeltlich überträgt. Der Gesetzgeber prüft regelmäßig, ob die Steuerfreiheit von privaten Veräußerungsgeschäften i.S.v. § 23 EStG eingeschränkt bzw. abgeschafft werden soll. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass solche Gewinne künftig unabhängig vom Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung besteuert werden. Dies würde zu einer höheren steuerlichen Belastung des Anlegers führen.

5.5.9    **Steuerzahlungen ohne Liquiditätsauszahlungen**

Dem Anleger werden die auf ihn entfallenden steuerlichen Ergebnisanteile aus der Investmentgesellschaft unabhängig davon zugerechnet, ob für das betreffende Geschäftsjahr auch Auszahlungen an den Anleger erfolgt sind. Es besteht deshalb das Risiko, dass der Anleger aufgrund seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft Steuern zahlen muss, ohne dass er für das betreffende Geschäftsjahr Auszahlungen erhalten hat. Daher ist es möglich, dass der Anleger neben dem etwaigen Verlust seiner Einlage aufgrund seiner Beteiligung Steuerzahlungen aus seinem sonstigen Vermögen zu leisten hat.

5.5.10   **Risiko der Vorsteuerberichtung gem. § 15a Abs. 10 UStG**

Beim Ankauf des Anlageobjekts handelt es sich nach Auffassung der Parteien nicht um eine sog. Geschäftsveräußerung im Ganzen. Für den Fall, dass das zuständige Finanzamt entgegen der Auffassung der Parteien den Veräußerungsvorgang ganz oder teilweise als eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung i.S.v. § 1 Abs. 1a UStG qualifiziert, übernimmt der Käufer die Verpflichtung zur Korrektur des Vorsteuerabzugs nach § 15a UStG vom Verkäufer für Zeiträume ab dem Übergabetag. Es bleibt ein Restrisiko bestehen, für den Fall, dass der Verkäufer ausfällt oder untergeht und somit der Freistellungsanspruch des AIF ins Leere geht. In diesem Fall würde sich die Steuerbelastung des AIF nach-

teilig für den Anleger auswirken, sodass es im schlimmsten Fall zu einem vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers kommen kann.

5.5.11   **Risiko für rückständige Grundsteuern**

Grundsätzlich kann der Eigentümer eines Grundstücks oder das Grundstück selbst für rückständige Grundsteuern in Anspruch genommen werden. Der Kaufvertrag enthält eine entsprechende Freistellungsverpflichtung des Verkäufers gegenüber dem AIF, dass zum Übergabetag sämtliche Steuern und öffentliche Abgaben, insbesondere Betriebssteuern sowie Grundsteuern für das Anlageobjekt ordnungsgemäß dem zuständigen Finanzamt abgeführt wurden.

Es besteht jedoch das Risiko, dass entgegen der Erklärung des Verkäufers im Kaufvertrag Grundsteuerverbindlichkeiten bestehen, für die die Objektgesellschaft oder das Grundstück in Anspruch genommen werden können, sodass dies im Ergebnis die Anleger belasten könnte. Zudem bleibt ein Restrisiko bestehen, für den Fall, dass der Verkäufer ausfällt oder untergeht und somit der Anspruch des AIF gegen den Verkäufer aus dem Garantieverprechen ins Leere geht. In diesem Fall würde sich die Steuerbelastung nachteilig für den Anleger auswirken.

5.5.12   **Risiko wegen Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen**

Betriebsvorrichtungen sind Maschinen und sonstige Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören. Werden Betriebsvorrichtungen bzw. bewegliche Wirtschaftsgüter mit übertragen, aber nicht als solche identifiziert, kann es für den Käufer grundsätzlich nachteilige Wirkungen im Hinblick auf Gewerbe-, Grunderwerb- und Umsatzsteuer haben.

Hier wird die Immobilie allerdings durch die Objektgesellschaft gehalten, an der ein zur Geschäftsführung befugter Kommanditist beteiligt ist. Es sollte sich daher um eine gewerblich entprägte KG handeln, die nicht der Gewerbesteuer unterliegt. Sollten Betriebsvorrichtungen miterworben werden, sollte dies gewerbesteuerlich unproblematisch sein, da auch die Mitvermietung von Betriebsvorrichtungen (vorausgesetzt in nur unwesentlichem Umfang) grundsätzlich vermögensverwaltend und nicht gewerblich ist.

Es verbleibt das allgemeine Risiko, dass die Objektgesellschaft durch die Vermietung von Betriebsvorrichtung durch die Finanzverwaltung als originär gewerblich angesehen wird.

Die Vermietung von Betriebsvorrichtungen ist auch für den Fall einer Weiterveräußerung des Anlageobjekts zu beachten, soweit ein späterer Käufer auf die Inanspruchnahme der sog. erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung angewiesen ist, die eine abschließliche Verwaltung von Grundbesitz erfordert.

Sofern sich diese Risiken realisieren, wirkt sich dies negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF aus, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

5.5.13   **Beeinflussung der individuellen Performance durch steuerliche Aspekte**

Die steuerliche Behandlung der Erträge hängt von den individuellen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig gesetzlichen oder behördlichen Änderungen unterworfen sein. Für Einzelfragen – insbesondere unter Berücksichtigung der individuellen steuerlichen Situation – hat sich der Anleger an seinen persönlichen Steuerberater zu wenden. Bei einer Anlageentscheidung ist auch die außersteuerliche Situation des Anlegers zu berücksichtigen.

5.6      **Wesentliche mit Techniken verbundene Risiken**

Nachfolgend werden die wesentlichen Risiken dargestellt, die sich aus dem Abschluss von Geschäften über Derivate ergeben können. Diese können die Wertentwicklung des AIF nachteilig beeinträchtigen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilswert und auf das vom Anleger investierte Kapital auswirken. Schlimmstenfalls kann es zu einem vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers kommen.

5.6.1    **Risiken im Zusammenhang mit Derivategeschäften**

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen gemäß § 4 der Anlagebedingungen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Zum Zeitpunkt der Auflegung des AIF sowie gemäß dem Darlehensvertrag für die langfristige Fremdfinanzierung ist der Einsatz von Derivaten jedoch nicht final vereinbart worden.

Sofern Derivate eingesetzt werden (ausgenommen Total Return Swaps und Wertpapierfinanzierungsgeschäfte im Sinne der Verordnung (EU) 2015/2365 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012, die der AIF nicht einsetzen wird), geht dies mit erhöhten Verlustrisiken einher. Durch eine Absicherung mittels Derivaten gegen Verluste können sich auch die Gewinnchancen des AIF verringern. Der Kauf und Verkauf von Optionen sowie der Abschluss von Terminkontrakten oder Swaps sind mit folgenden Risiken verbunden:

- Kursänderungen des Basiswertes können den Wert eines Optionsrechts oder Terminkontraktes bis hin zur Wertlosigkeit vermindern. Durch Wertänderungen des einem Swap zugrunde liegenden Vermögenswertes kann der AIF ebenfalls Verluste erleiden.
- Das Derivat kann von vornherein einen negativen Marktwert oder zumindest einen geringeren Marktwert als die geschuldete Abschlussprämie aufweisen.
- Der gegebenenfalls erforderliche Abschluss eines Gegengeschäfts (Glattstellung) ist mit Kosten verbunden.

<sup>7</sup>    RETT steht in diesem Zusammenhang für Real Estate Transfer Tax.

- Durch die Hebelwirkung von Optionen kann der Wert des Vermögens des AIF stärker beeinflusst werden, als dies beim unmittelbaren Erwerb der Basiswerte der Fall ist.
  - Der Kauf von Optionen birgt das Risiko, dass die Option nicht ausgeübt wird, weil sich die Preise der Basiswerte nicht wie erwartet entwickeln, so dass die vom AIF gezahlte Optionsprämie verfällt. Beim Verkauf von Optionen besteht die Gefahr, dass der AIF zur Abnahme von Vermögenswerten zu einem höheren als dem aktuellen Marktpreis, oder zur Lieferung von Vermögenswerten zu einem niedrigeren als dem aktuellen Marktpreis verpflichtet ist. Der AIF erleidet dann einen Verlust in Höhe der Preisdifferenz minus der eingenommenen Optionsprämie.
  - Die von der Investmentgesellschaft getroffenen Prognosen über die künftige Entwicklung von zugrunde liegenden Vermögensgegenständen, Zinssätzen, Kursen und Devisenmärkten können sich im Nachhinein als unrichtig erweisen.
  - Die den Derivaten zugrunde liegenden Vermögensgegenstände können zu einem an sich günstigen Zeitpunkt nicht gekauft bzw. verkauft werden oder müssen zu einem ungünstigen Zeitpunkt gekauft oder verkauft werden.
  - Ein liquider Sekundärmarkt für ein bestimmtes Instrument zu einem gegebenen Zeitpunkt kann fehlen. Dies gilt insbesondere für Geschäfte, die nicht an der Börse, sondern »over the counter« geschlossen werden (»OTC–Geschäfte«). Eine Position in Derivaten kann dann unter Umständen nicht oder nicht wirtschaftlich neutralisiert (geschlossen) werden.
- Auch bei Terminkontrakten besteht das Risiko, dass der AIF infolge einer unerwarteten Entwicklung des Marktpreises bei Fälligkeit Verluste erleidet. Dies wirkt sich negativ auf das wirtschaftliche Ergebnis des AIF aus, was zu einer Reduzierung oder einem gänzlichen Entfallen der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum vollständigen Verlust der Kapitaleinlage des Anlegers führen kann.

5.7 Maximales Risiko

Die in den vorstehenden Abschnitten dargestellten Erläuterungen beschreiben die wesentlichen Risiken, die mit einer Beteiligung an der Gesellschaft verbunden sind. Die beschriebenen Risiken können nicht nur einzeln auftreten, sondern sich vielmehr gemeinsam realisieren. Dadurch können sich die beschriebenen Auswirkungen auch über die Summe der Einzelauswirkungen hinaus verstärken. Dies kann für den Anleger zu erheblich geringeren Rückflüssen als im Rahmen dieses Verkaufsprospekts dargestellt führen, wobei ein Verlust der gesamten Kapitaleinlage nicht ausgeschlossen werden kann. Unabhängig von den dargestellten Risiken können heute nicht vorhersehbare Entwicklungen das Ergebnis für den Anleger in der Zukunft negativ beeinflussen.

Das maximale Risiko des Anlegers besteht aus einem vollständigen Verlust seiner Kapitaleinlage zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und der darüber hinausgehenden Gefährdung seines sonstigen Vermögens aufgrund von zu leistenden Steuerzahlungen nebst Zinsen, Ausgleichs- und Zahlungspflichten gegenüber Dritten, der Gesellschaft, den Gesellschaftern und den übrigen Anlegern sowie aufgrund von Zahlungsverpflichtungen aus einer gegebenenfalls abgeschlossenen persönlichen Fremdfinanzierung des Anteils an der Investmentgesellschaft. Dies kann zur Insolvenz des Anlegers führen.

6. Kosten

6.1 Ausgabe- und Rücknahmepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.

Nach Abschluss der Platzierungsphase des Emissionskapitals werden keine weiteren Kommanditanteile ausgegeben, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises der Anteile entfallen. Eine Rücknahme von Anteilen ist nicht möglich, sodass Angaben zur Berechnung sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises der Anteile entfallen.

6.2 Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage. Es steht der KVG frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen. Der Ausgabeaufschlag wird dazu verwendet, die Kosten des Eigenkapitalvertriebs für dieses Beteiligungsangebot teilweise abzudecken. Als Teil der Eigenkapitalvermittlungsvergütung wird er an Banken, Sparkassen und sonstige Vermittler (nachfolgend auch »Vermittler« genannt) gezahlt. Der Anleger wird diesbezüglich von seinem Berater (Vermittler) eine schriftliche Aufklärung darüber erhalten, welche Vergütungen er für die Vermittlung des Anteils des Anlegers an der Investmentgesellschaft empfängt.

Eine Rücknahme von Anteilen aufgrund ordentlicher Kündigung ist nicht möglich.

6.3 Sonstige Kosten und Gebühren, die von der Investmentgesellschaft zu zahlen sind

6.3.1 Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Investmentgesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu rd. 11,22 % der zu zeichnenden Kommanditeinlagen belastet (Initialkosten). Die Initialkosten setzen sich wie folgt zusammen:

- a) Vergütung der KVG für die Konzeption des geschlossenen inländischen Publikums–AIF in Höhe von bis zu 4,51 % der Kommanditeinlage,
- b) Vergütung der KVG für die Vermittlung des Eigenkapitals der Investmentgesellschaft in Höhe von rd. 4,0 % der Kommanditeinlage,
- c) Vergütung der KVG für die Vermittlung der langfristigen Fremdfinanzierung in Höhe von rd. 1,19 % des Darlehensbetrages. Die Abrechnung erfolgt gegenüber der Objektgesellschaft. Auf den Publikums–AIF entfallen bei Vollinvestition 89,9 %,
- d) Vergütung der KVG für die Erstellung und Aktualisierung der Verkaufs- und Werbeunterlagen sowie Einholung der Ver-

triebserlaubnis bei der BaFin in Höhe von 0,30 % der Kommanditeinlage,

- e) Einrichtungsgebühr der Verwahrstelle in Höhe von rd. 0,02 % der Kommanditeinlage,
- f) Vergütung der KVG für die Koordination des Vertriebs in Höhe von rd. 1,19 % der Kommanditeinlage.

Anleger, die bis zum Signing (vgl. Definition auf Seite 5) beitreten, zahlen zunächst 20 % der von ihnen übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die weiteren 80 % der Einlage sind innerhalb einer Frist von 15 Tagen nach Abruf durch die KVG zu leisten. Sofern die Zahlung der ersten 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage vor dem Signing erfolgt, beginnt der Zeitraum für die Berechnung der Höhe der Auszahlung jeweils am Ersten des Monats, der auf den Monat der Zahlung der 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag folgt. Die Höhe beträgt zeitanteilig 3,0 % p.a. bezogen auf die eingezahlte Einlage von 20% ab dem Beitritt (vgl. Definition auf Seite 70) und endet in dem Monat, der vor dem Signing liegt.

6.3.2 Steuern

Die Initialkosten verstehen sich inklusive etwaiger Umsatzsteuer in Höhe des aktuell gültigen Steuersatzes von 19 %. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst. Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens ist der AIF nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,45 % des Ausgabepreises.

6.3.3 Laufende Kosten

Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG sowie an Gesellschafter gemäß § 8 Abs. 2 und 3 der Anlagebedingungen kann ab dem Zeitpunkt der Vertriebsserlaubnis jährlich insgesamt bis zu 1,63 % der Bemessungsgrundlage der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Dabei beträgt die Mindestvergütung der KVG für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Vertriebsserlaubnis bis zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der in § 2 Abs. 1 der Anlagebedingungen genannten Immobilie auf die Objektgesellschaft mindestens 50.000 Euro. Daneben können Transaktionsvergütungen nach § 8 Abs. 7 der Anlagebedingungen und eine erfolgsabhängige Vergütung nach § 8 Abs. 8 der Anlagebedingungen berechnet werden.

Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jähr-

lich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahrs zugrunde gelegt.

Zu beachten ist, dass als Bemessungsgrundlage der Investmentgesellschaft der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft und als Bemessungsgrundlage der Objektgesellschaft der Nettoinventarwert der Objektgesellschaft verwendet wird.

*Vergütungen, die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind*

- a) Die KVG erhält von der Investmentgesellschaft für die Verwaltung der Investmentgesellschaft ab dem Zeitpunkt der Vertriebs Erlaubnis eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,24 % der Bemessungsgrundlage der Investmentgesellschaft. Ferner erhält die KVG von der Objektgesellschaft für die Verwaltung der in § 2 Abs. 1 der Anlagebedingungen genannten Immobilie ab dem Zeitpunkt der Vertriebs Erlaubnis eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,89 % der Bemessungsgrundlage der Objektgesellschaft; dabei beträgt die Mindestvergütung der KVG für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Vertriebs Erlaubnis bis zum Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der in § 2 Abs. 1 der Anlagebedingungen genannten Immobilie auf die Objektgesellschaft mindestens 50.000 Euro p.a. von der Investmentgesellschaft sowie 238.000 Euro p.a. von der Objektgesellschaft.
- b) Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Die Vorschüsse sind am Anfang des jeweiligen Quartals zur Zahlung fällig. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- c) Der persönlich haftende Gesellschafter der Investmentgesellschaft erhält von der Investmentgesellschaft als Entgelt für seine Haftungsübernahme und seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von rd. 0,01 % der Bemessungsgrundlage der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 2.430,00 Euro p.a. Der Maximalbetrag erhöht sich ab dem Jahr 2027 um 2,0 % p.a.
- d) Der persönlich haftende Gesellschafter der Objektgesellschaft erhält von der Objektgesellschaft als Entgelt für seine Haftungsübernahme und seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von rd. 0,01 % der Bemessungsgrundlage der Objektgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch bis zu 2.430,00 Euro p.a. Der Maximalbetrag erhöht sich ab dem Jahr 2027 um 2,0 % p.a.
- e) Der Geschäftsführende Kommanditist der Investmentgesellschaft erhält von der Investmentgesellschaft als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von rd. 0,01 % der Bemessungsgrundlage der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maxi-

mal jedoch 2.430,00 Euro p.a. Der Maximalbetrag erhöht sich ab dem Jahr 2027 um 2,0 % p.a.

- f) Der Geschäftsführende Kommanditist der Objektgesellschaft erhält von der Objektgesellschaft als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von rd. 0,01 % der Bemessungsgrundlage der Objektgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch bis zu 2.430,00 Euro p.a. Der Maximalbetrag erhöht sich ab dem Jahr 2027 um 2,0 % p.a.
- g) Der Treuhandkommanditist der Investmentgesellschaft erhält als Entgelt für seine Leistungen, die er sämtlichen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von rd. 0,01 % der Bemessungsgrundlage der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 2.430,00 Euro p.a. Der Maximalbetrag erhöht sich ab dem Jahr 2027 um 2,0 % p.a.

*Hinweis zum Gesamtbetrag der Vergütung des Treuhandkommanditisten gemäß § 269 Abs. 2 Nr. 2d KAGB*

Der Gesamtbetrag der für die Wahrnehmung der Aufgaben vereinbarten Vergütung des Treuhandkommanditisten beträgt unter der Annahme, dass der Treuhandkommanditist jeweils die maximale jährliche Vergütung erhält, bei einer Laufzeit der Investmentgesellschaft von zehn Jahren (Grundlaufzeit) 26.584 Euro. Bei einer Verlängerung der Laufzeit der Investmentgesellschaft kann sich der Gesamtbetrag im ersten Verlängerungsjahr um maximal 2.959,00 Euro erhöhen und für alle weiteren Jahren jeweils um den in den Vorjahren erhöhten Betrag zzgl. der unterstellten Inflationsrate von 2,0 % p.a.

*Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften*

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus. Die Einzelheiten sind dem Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft ab der Seite 73 zu entnehmen.

**6.3.4 Verwahrstellenvergütung**

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,042 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 24.990 Euro p.a. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.

**6.3.5 Aufwendungen, die zulasten der Investmentgesellschaft und der Objektgesellschaft gehen**

Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat der AIF zu tragen:

- a) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;

- b) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;
- c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr einschließlich ggfs. anfallender Negativzinsen;
- d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- f) Kosten für die Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- g) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden;
- i) ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- j) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- k) angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
- l) Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet.

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstaben a) bis l) anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft 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 Investmentgesellschaft aus.

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.

**6.3.6 Transaktions- und Investitionskosten**

- a) Die KVG erhält auf Ebene der Objektgesellschaft für die Veräußerung der Immobilie eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,57 % des Verkaufspreises. bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals in Höhe von bis zu 3,57 % des diesem zugrunde liegenden Immobilienwerts. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Im Fall der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des zugrunde liegenden Immobilienwerts in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.
- b) Der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft können die im Zusammenhang mit der Transaktion von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen einer Veräußerung der Immobilie belastet werden. Der Investmentgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von lit. a) erfassten Transaktionen, d.h. insbesondere mit dem mittelbaren Erwerb des Vermögensgegenstands nach § 1 lit. a) der Anlagebedingungen durch Beteiligung an der Objektgesellschaft sowie der Bebauung, der Instandhaltung und Instandsetzung, dem Umbau, der Belastung und/oder Vermietung/Verpachtung des Vermögensgegenstands von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Investmentgesellschaft bzw. der Objektgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

**6.3.7 Erfolgsabhängige Vergütung**

Die KVG erhält von der Investmentgesellschaft zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlage erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird;
- b) die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen erhalten, die für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2026 bis zum Berechnungszeitpunkt durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 7,0 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen (im Jahr des Beitritts der Anleger ab Leistung der Einlage zeit(anteilig)) entsprechen.

Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung für die KVG i.H.v. 25 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Investmentgesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirt-



schaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände der Investmentgesellschaft, zur Zahlung fällig (Berechnungszeitpunkt). Die erfolgsabhängige Vergütung fällt auch dann an, wenn das Anlageobjekt für Rechnung der Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, veräußert wird.

6.3.8    **Steuern**

Sämtliche genannten Vergütungen, Aufwendungen und sonstigen Kosten verstehen sich inklusive Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe.

6.4    **Sonstige Kosten und Gebühren, die vom Anleger zu zahlen sind**

Mit dem Erwerb eines Anteils an der Investmentgesellschaft können dem Anleger zudem folgende sonstige Kosten entstehen, welche sich aus den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sowie dem Treuhandvertrag ergeben:

- a)    Der Anleger hat im Fall des Wechsels von einer treuhänderischen Beteiligung zu einer direkten Beteiligung, der Eintragung als Kommanditist im Handelsregister sowie der Übertragung eines Kommanditanteils oder der Treugeberstellung die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister selbst zu tragen. Der Anleger trägt die Kosten für die notarielle Beglaubigung (sowie die Kosten einer ggf. erforderlichen Apostille) einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz an. Die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert.
- b)    Bei einer Verfügung über einen Anteil (durch Übertragung, Belastung oder in sonstiger Weise, etwa durch Schenkung, Veräußerung oder Verpfändung) sowie bei einem vorzeitigen Ausscheiden aus der Gesellschaft kann die KVG vom Anleger und ggf. seinem etwaigen Rechtsnachfolger Erstattung der notwendigen Auslagen der KVG oder der Gesellschaft (z.B. für etwaige externe Bewerter, Notargebühren) in nachgewiesener Höhe verlangen, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes.
- c)    Scheidet ein Gesellschafter vorzeitig aus der Gesellschaft aus (z.B. aufgrund Kündigung aus wichtigem Grund), erhält er eine Abfindung gemäß den Regelungen in §§ 38 ff. des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft. Erkennt ein ausscheidender Gesellschafter die Höhe des ermittelten Abfindungsguthabens nicht an, so sind die Kosten eines eventuellen Schiedsgutachtens vom ausgeschiedenen Gesellschafter und der Gesellschaft im Verhältnis ihres Obsiegens zu tragen.
- d)    Eigene Kosten, die einem Anleger aus Anlass seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft entstehen oder die er insoweit selbst verursacht, sind von ihm selbst zu tragen.

Dazu gehören insbesondere Kosten für folgende Leistungen (Aufzählung nicht abschließend):

- Kommunikations-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Reisekosten,
- Kosten des Geldverkehrs (Bearbeitungs- und Bankgebühren),
- Kosten für Bevollmächtigte oder Sachverständige,
- Beratung im Zusammenhang mit einer Gesellschafterinsolvenz,
- Erlangung von Ansässigkeitsbescheinigungen,
- Anträge beim Wohnsitz- oder Betriebsfinanzamt, die durch individuelle Sachverhalte veranlasst sind,
- Nachmeldung von individuellen Sonderbetriebseinnahmen und –ausgaben,
- Beratung im Zusammenhang mit Anteilsübertragungen (z.B. Veräußerungsgewinn und GewSt-Ermittlung).

Anfallen können diese Kosten unter anderem für die Ausübung von Mitteilungspflichten oder Informations- und Kontrollrechten (z.B. Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Investmentgesellschaft), die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft oder für die Fassung von Gesellschafterbeschlüssen im schriftlichen Verfahren oder die Erteilung von Weisungen an den Treuhänder.

- e)    Erleiden die Gesellschaft oder ein Gesellschafter einen Nachteil oder einen Schaden wie nachfolgend näher beschrieben (»Schaden«), und ist ein solcher Schaden im Verhalten, in der Person oder der Sphäre eines Gesellschafters begründet, so ist der Gesellschafter, im Erbfolge der Rechtsnachfolger, gegenüber der Gesellschaft zum Ausgleich verpflichtet; dies gilt bei Personenmehrheiten entsprechend, die insoweit als Gesamtschuldner haften. Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind in diesem Fall berechtigt, den Schaden in nachgewiesener Höhe zu verlangen oder Auszahlungen einzubehalten bzw. zu verrechnen.

Als Schaden gelten insbesondere Kosten, Lasten und Steuern auf Ebene der Gesellschaft oder eines Gesellschafters, die durch einen Gesellschafter verursacht worden sind (z.B. Gewerbesteuer, Grunderwerbsteuer, Quellensteuern und Erbschaft- und Schenkungsteuer (§ 7 Abs. 7 ErbStG)), auch durch künftige (auch rückwirkende) erst eintretende Gesetzesänderungen, z.B.

- aufgrund von Verfügungen über Gesellschaftsanteile,
- aufgrund eines Ausscheidens,
- im Zusammenhang mit einer Auflösung,
- durch Erbfall oder Wohnsitzwechsel (z.B. Gebühren für eine Anfrage beim Einwohnermeldeamt) oder
- aufgrund der Person oder Rechtspersönlichkeit / Rechtsform eines Gesellschafters, sei es als unmittelbarer oder mittelbarer Gesellschafter (z.B. bei doppelstöckigen Personengesellschaften) beispielsweise im Falle einer Auflösung, und

– solche Nachteile, entgangener Gewinn oder sonstige Schäden, die der Gesellschaft dadurch entstehen, dass ein Vertragspartner der Gesellschaft aufgrund von im Verhalten oder in der Person des Gesellschafters liegenden Umständen, z.B. aufgrund dessen Vermögensverfalls oder seines steuerlichen Sitzes, berechtigterweise Zahlungen an die Gesellschaft mindert, ganz oder teilweise zurückhält, zurückfordert oder Zahlungen an die Gesellschaft auf Grund inländischer oder ausländischer Steuern oder Abgaben vermindert werden.

Die Gesellschaft hat dem Gesellschafter einen geeigneten Nachweis zur Begründung ihres Schadens vorzulegen. Soweit diese Forderung im Fall der Auflösung oder bei Ausscheiden des Gesellschafters noch nicht konkret berechnet und vom Abfindungsguthaben abgezogen werden kann, sind die Geschäftsführenden Gesellschafter berechtigt, eine Sicherheit für die Ausgleichsforderung vom Gesellschafter zu verlangen bzw. einzubehalten; der Gesellschaft steht insoweit ein Aufrechnungsrecht zu.

Kommt ein Gesellschafter mit einer nach diesem Gesellschaftsvertrag geschuldeten Zahlung an die Gesellschaft, einen oder mehrere übrige Gesellschafter, den Treuhandkommanditist oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Verzug, hat er Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 288 BGB zu entrichten.

Der Anspruch auf Ausgleich eines Schadens wird mit seinem Entstehen sofort fällig. Der zum Ausgleich Verpflichtete hat den Schaden nach Aufforderung eines Geschäftsführenden Gesellschafters der Gesellschaft oder den verbleibenden Gesellschaftern unverzüglich zu erstatten. Die Gesellschaft ist zur Verrechnung / Aufrechnung / zum Einbehalt entsprechend geschuldeter Beträge im Rahmen einer Ergebnisverteilung, der Leistung eines Abfindungsguthabens wie auch der Auszahlung eines Liquidationsüberschusses berechtigt.

- f)    Sofern ein Anleger für den Erwerb seines Anteils an der Investmentgesellschaft eine individuelle Fremdfinanzierung in Anspruch nimmt, können für diesen neben dem zu leistenden laufenden Kapitaldienst weitere Kosten (z.B. Bearbeitungsgebühren oder Vorfälligkeitsentschädigung bei vorzeitiger Rückzahlung) anfallen.

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

6.5    **Gesamtkostenquote**

Für den AIF wird eine Gesamtkostenquote in Form einer einzigen Prozentzahl berechnet, die – sofern verfügbar – auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahrs der Investmentge-

sellschaft basiert. Sofern Informationen zu den erforderlichen Gesamtkosten, beispielsweise im Jahr der Gründung der Investmentgesellschaft, nicht zur Verfügung stehen, werden diese auf der Grundlage der erwarteten Gesamtkosten geschätzt. Die Gesamtkostenquote umfasst grundsätzlich sämtliche von der Investmentgesellschaft im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft (die Kosten, die auf Ebene der Objektgesellschaft anfallen, sind in der Gesamtkostenquote entsprechend der Beteiligungshöhe der Investmentgesellschaft berücksichtigt). Hierzu gehören u.a. die laufende Vergütung für die KVG und die Verwahrstelle, den geschäftsführenden Kommanditisten der Investmentgesellschaft, den Treuhänder, die Haftungs- sowie die Geschäftsführungsvergütung des persönlich haftenden Gesellschafters der Investmentgesellschaft sowie Kosten für Bewertung und Erstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte. Die Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten werden hierbei nicht berücksichtigt.

Die Gesamtkostenquote kann von Jahr zu Jahr schwanken, insbesondere wenn die Angabe der Gesamtkostenquote auf der Grundlage von Schätzungen erfolgen muss.

Die Angabe der Gesamtkostenquote erfolgt im jeweiligen Jahresbericht der Investmentgesellschaft sowie in dem Basisinformationsblatt unter der Bezeichnung »laufende Kosten«.

6.6    **Rückvergütungen**

Der KVG fließen keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendererstattungen zu. Die KVG verwendet neben dem Ausgabeaufschlag auch die Vergütung für die Vermittlung des Eigenkapitals in Höhe von bis zu 4,0 % bezogen auf das eingeworbene Eigenkapital für Vergütungen an Vermittler von Anteilen des Investmentvermögens auf den Bestand von vermittelten Anteilen.

6.7    **Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Die Grundsätze des Vergütungssystems der KVG bestimmen sich näher nach § 37 KAGB, Anhang II der Richtlinie 2011/61/EU (AIFM-Richtlinie) sowie den ESMA-Guidelines (Level 3). Die KVG wendet demnach für ihre Mitarbeiter, insbesondere für die Geschäftsführer, Mitarbeiter, deren Tätigkeiten einen wesentlichen Einfluss auf das Risikoprofil der KVG oder der verwalteten Investmentvermögen haben (Risikoträger), Mitarbeiter mit Kontrollfunktionen und alle Mitarbeiter, die eine Gesamtvergütung erhalten, aufgrund derer sie sich in derselben Einkommensstufe befinden wie Geschäftsleiter und Risikoträger, ein Vergütungssystem an, das mit einem soliden und wirksamen Risikomanagementsystem vereinbar und diesem förderlich ist. Die Vergütung der Mitarbeiter der KVG setzt sich im Wesentlichen aus einer fixen (erfolgsunabhängigen) und einer variablen (erfolgsabhängigen) Komponente zusammen. Beide Komponenten stehen in einem angemessenen Verhältnis zueinander und setzen keine Anreize zur Eingehung von Risiken, die nicht mit dem Risikoprofil,

den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der von der KVG verwalteten Investmentvermögen vereinbar sind und die KVG nicht daran hindert, pflichtgemäß im besten Interesse des Investmentvermögens zu handeln.

Die Einzelheiten zur aktuellen Vergütungspolitik der KVG sowie der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken gemäß Artikel 5 der Offenlegungs-Verordnung im Rahmen der Vergütungspolitik sind auf der Internetseite der KVG unter <https://www.hannover-leasing.de/verguetung/> veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen, sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen einschließlich der Angehörigen des ggf. eingerichteten Vergütungsausschusses. Auf Verlangen werden die Informationen von der KVG kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

## 7. Anteile an der Investmentgesellschaft und Rechtsstellung der Anleger

### 7.1 Anteilklassen

Alle von der Investmentgesellschaft an die beitretenden Anleger ausgegebenen Anteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale bzw. gleiche Rechte und Pflichten. Es werden keine Anteile mit unterschiedlichen Rechten an Anleger ausgegeben. Kein Anleger erhält eine Vorzugsbehandlung oder einen Anspruch auf eine solche Behandlung. Die abweichenden Rechte und Pflichten der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens bestehenden Anteile sind unter Kapitel 7.2.1 »Abweichende Hauptmerkmale der bestehenden Anteile«, Seite 65, beschrieben. Verschiedene Anteilklassen im Sinne des § 149 Abs. 2 i.V.m. § 96 Abs. 1 KAGB werden nicht gebildet.

### 7.2 Art und Hauptmerkmale der angebotenen Anteile

Bei der Art der Anteile an der Investmentgesellschaft handelt es sich um Kommanditanteile, die auf den Namen des jeweiligen (mittelbaren) Kommanditisten lauten. Die Anteile betragen für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro. Höhere Anteile müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.

Die Anteile an der Investmentgesellschaft werden weder durch Globalurkunden verbrieft noch werden Anteilscheine oder Einzelurkunden an die Anleger ausgegeben. Die Anteile sind zudem weder an einer Börse noch einem anderen organisierten Markt notiert bzw. zum Handel zugelassen. Dies ist auch zukünftig nicht beabsichtigt. Der Anleger kann sich am Kommanditkapital der Investmentgesellschaft zunächst ausschließlich mittelbar als Treugeber auf Grundlage des Treuhandvertrags mit der HANNOVER LEASING Treuhand GmbH beteiligen. Der Treuhandkommanditist übernimmt, hält und verwaltet für den Anleger einen Kommanditanteil an der Investmentgesellschaft im eigenen Namen, aber im wirtschaftlichen Interesse und für Rechnung des Anlegers. Der Treugeber hat im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter der Investmentgesellschaft zueinander eine vergleichbare Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

Der Anleger ist nach rechtswirksamem Beitritt zur Investmentgesellschaft als Treugeber jederzeit berechtigt, seinen Anteil an der Investmentgesellschaft direkt zu übernehmen und sich damit als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Im Falle einer unmittelbaren Eintragung in das Handelsregister wird der Treuhandvertrag als reiner Beteiligungsverwaltungsvertrag fortgesetzt. Der Treuhänder nimmt die Rechte der Direktkommanditisten nur noch als Beteiligungsverwalter im Wege der offenen Stellvertretung wahr.

Mit der Beteiligung an der Investmentgesellschaft sind Rechte und Pflichten für den Anleger verbunden, welche zusammen die Hauptmerkmale der Anteile bilden.

Der Anleger erlangt durch seinen Anteil an der Investmentgesellschaft die mit einer Kommanditbeteiligung verbundenen und in den §§ 161 ff HGB begründeten gesetzlichen Rechte eines Kommanditisten, die durch die Regelungen des Gesellschaftsvertrags und des Treuhandvertrags modifiziert werden:

- Recht auf Beteiligung am Ergebnis der Investmentgesellschaft, den Auszahlungen sowie dem Liquidationserlös der Investmentgesellschaft
- Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte,
- Recht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen,
- Verfügungsrecht über den Gesellschaftsanteil,
- eingeschränktes Recht auf Kündigung seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft,
- Anspruch auf eine Abfindung bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft,
- Recht zur Einleitung eines außergerichtlichen Schlichtungsverfahrens.

Die oben aufgeführten Rechte der Anleger werden unter Kapitel 7.2.2 »Mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundene Rechte« ab Seite 66 näher erläutert.

Den Rechten der Anleger stehen insbesondere folgende mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundene Pflichten gegenüber:

- Pflicht zur fristgerechten und vollständigen Einzahlung der übernommenen Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag,
- Pflicht zur Kostenerstattung (siehe Kapitel 6.4 »Sonstige Kosten und Gebühren, die vom Anleger zu zahlen sind«, Seite 62),
- Haftung gemäß § 172 Abs. 4 ff HGB,
- Pflicht zur Vertraulichkeit (jeder Anleger hat über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Investmentgesellschaft gegenüber Dritten Stillschweigen zu wahren),
- Mitteilung von Änderungen zu den in der Beitrittserklärung gemachten Angaben,
- gesellschaftsvertragliche Treupflichten.

**7.2.1 Abweichende Hauptmerkmale der bestehenden Anteile**  
Die Hauptmerkmale der Anteile der Gründungsgesellschafter der Investmentgesellschaft weichen zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens in einigen nachfolgend beschriebenen Punkten von den Anteilen der beitretenden Gesellschafter

(Anleger) ab. Dies führt jedoch im Ergebnis nicht zur Bildung von unterschiedlichen Anteilklassen.

Den Geschäftsführenden Gesellschaftern stehen folgende Rechte und Pflichten zu:

- Geschäftsführung und Einzelvertretung der Investmentgesellschaft,
- Berechtigung, die Fassung von Gesellschafterbeschlüssen zu initiieren und die Beschlussfassung durchzuführen,
- Recht, unaufschiebbare Rechtsgeschäfte und/oder Rechtshandlungen in Not- und Eilfällen ohne vorherige Zustimmung der Gesellschafterversammlung vorzunehmen,
- Vergütung für die Ausübung der Geschäftsführung und (im Fall des persönlich haftenden Gesellschafters) der Haftungsübernahme.

Darüber hinaus haben die Geschäftsführenden Gesellschafter ein Zustimmungsrecht bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen sowie das Recht, einen Gesellschafter oder Treugeber aus wichtigem Grund aus der Investmentgesellschaft auszuschließen.

Die Geschäftsführenden Gesellschafter und deren Geschäftsführer sind von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB und dem Wettbewerbsverbot nach den §§ 117, 161 Abs. 2 HGB befreit.

Die Kündigung eines persönlich haftenden Gesellschafters bzw. eines Geschäftsführenden Gesellschafters wird nicht wirksam, bevor nicht ein anderer persönlich haftender Gesellschafter bzw. ein anderer Geschäftsführender Gesellschafter bestimmt und in die Gesellschaft aufgenommen worden ist.

Soweit die Geschäftsführenden Gesellschafter oder der Treuhänder für andere Gesellschafter tätig werden, sind sie von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB befreit.

Die Mindestbeteiligung gemäß § 6 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags gilt für die Kommanditeinlagen des Geschäftsführenden Kommanditisten bzw. für die eigene Kommanditeinlage des Treuhänders nicht. Auch haben sie keinen Ausgabeaufschlag zu leisten. Hinsichtlich der Rechte und Pflichten des Treuhänders wird zudem auf den Abschnitt »Wesentliche Rechte und Pflichten«, Seite 21, unter 2.6.3 verwiesen. Der Treuhänder erhält eine Vergütung für die Treuhand- und Beteiligungsverwaltung. Für seinen für eigene Rechnung gehaltenen Kommanditanteil stehen dem Treuhänder dieselben Rechte wie den Anlegern zu.

Darüber hinaus stimmen die Hauptmerkmale der Anteile der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens mit denen der neu beitretenden Anleger überein.

**7.2.2 Mit einer Beteiligung an der Investmentgesellschaft verbundene Rechte**

*Recht auf Beteiligung am Ergebnis der Investmentgesellschaft, den Auszahlungen sowie dem Liquidationserlös der Investmentgesellschaft*

Ein Gesellschafter bzw. ein an der Investmentgesellschaft treuhänderisch beteiligter Anleger ist grundsätzlich ab dem Zeitpunkt des Erwerbs seines Anteils an der Investmentgesellschaft am Vermögen und am Ergebnis sowie am Liquidationserlös der Investmentgesellschaft im Verhältnis seiner jeweiligen Haftsumme zur Gesamtsumme der Haftsummen aller Kommanditisten beteiligt.

Abweichend hiervon hängt während der Platzierungsphase die Höhe der Auszahlung an einen Gesellschafter von seiner Beteiligungsquote und von seinem Beitrittszeitpunkt zur Investmentgesellschaft ab (im Hinblick auf die Einzelheiten der Sonderregelung für die Platzierungsphase wird auf § 26 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft verwiesen).

*Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte*

Die den Kommanditisten aus § 166 HGB zustehenden Auskunftsrechte können von den Treugebern in gleichem Umfang wahrgenommen werden. Jeder Gesellschafter kann zur Prüfung des Jahresberichts die zugehörigen Geschäftsunterlagen in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zu üblichen Geschäftszeiten einsehen. Eine Übersendung von Unterlagen ist – mit Ausnahme des Jahresberichts – zur Sicherung der Vertraulichkeit nicht geschuldet. Daneben kann er von der Gesellschaft Auskunft über die Gesellschaftsangelegenheiten verlangen, soweit dies zur Wahrnehmung seiner Mitgliedschaftsrechte erforderlich ist.

*Recht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen*

Entscheidungen in Angelegenheiten der Investmentgesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse können entweder in Gesellschafterversammlungen (Präsenzveranstaltung), in schriftlicher, elektronischer oder Textform im schriftlichen Verfahren oder im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens gefasst werden. Alle Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsieht, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Soweit der Gesellschaftsvertrag eine qualifizierte Mehrheit (bzw. im Einzelfall Einstimmigkeit) vorsieht, besteht diese aus mindestens 75 % (bzw. 100 %) der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten jeweils als nicht abgegebene Stimmen. Welche Beschlüsse im Einzelnen eine einfache bzw. qualifizierte Mehrheit oder Einstimmigkeit erfordern, ist insbesondere in § 21 des Gesellschaftsvertrags geregelt. Hinsichtlich der Änderung der Anlagebedingungen wird auf Abschnitt 3.3 »Verfahren zur Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik«, Seite 26 sowie auf § 21 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags verwiesen.

Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme für jeden Kommanditisten beträgt 1 % seiner anfänglichen Kommanditeinlage (ohne Ausgabeaufschlag).

Je fünf Euro der in das Handelsregister eingetragenen Haftsumme gewähren eine Stimme. Das Stimmrecht kann dabei nur einheitlich ausgeübt werden. Anleger haben das Recht, selbst an den Gesellschafterversammlungen der Investmentgesellschaft teilzunehmen oder sich vertreten zu lassen. Für Treugeber oder Direktkommanditisten, die durch den Treuhänder vertreten werden, ist der Treuhänder entsprechend den ihm erteilten Vollmachten oder schriftlichen Weisungen zur gespaltenen Stimmgabe berechtigt und verpflichtet. Der Treuhänder ist ausdrücklich berechtigt, eine Vielzahl von Treugebern zu vertreten. Die Gesellschaft unterbreitet den Direktkommanditisten und Treugebern gemeinsam mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung konkrete Beschlussvorschläge zu den Beschlussgegenständen und bittet um Abstimmung oder Weisung an den Treuhänder. Erteilt ein Treugeber oder Direktkommanditist dem Treuhänder keine oder nicht rechtzeitig Weisungen zur Stimmgabe, wird der Treuhänder sich insoweit der Stimme enthalten. Weisungen an den Treuhänder hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts müssen schriftlich (per Post, per Telefax oder per E-Mail) erfolgen.

*Verfügungsrecht über den Gesellschaftsanteil*

Der Anleger hat grundsätzlich das Recht, über seinen Anteil an der Investmentgesellschaft (z.B. durch Kauf- und Übertragungsvertrag, durch Erbvertrag oder durch Schenkung) zu verfügen. Die Übertragung oder sonstige Verfügung über einen Anteil an der Investmentgesellschaft ist jedoch grundsätzlich nur mit Wirkung zum 31. Dezember eines jeden Jahres möglich. Jede Verfügung bedarf zu ihrer Wirksamkeit grundsätzlich der schriftlichen Zustimmung eines Geschäftsführenden Gesellschafters, die nach § 30 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf. Eine teilweise Übertragung ist nur zulässig, soweit dadurch keine Anteile an der Investmentgesellschaft entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 20.000 Euro beträgt und durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar ist. Die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Anteil an der Investmentgesellschaft ist unzulässig.

*Eingeschränktes Recht auf Kündigung seiner Beteiligung an der Investmentgesellschaft*

Eine ordentliche Kündigung durch Gesellschafter ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

*Anspruch auf eine Abfindung bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft*

Dem ausscheidenden Anleger steht als Entschädigung eine Abfindung in Geld (Abfindungsguthaben) zu, sofern er seine Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag geleistet hat. Auf die Regelungen der §§ 38 f. des Gesellschaftsvertrags wird verwiesen.

*Recht zur Einleitung eines außergerichtlichen Schlichtungsverfahrens*

Die Gesellschafter sind berechtigt, bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. anzurufen und gegen die Gesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. Das Recht, die Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt. Weitere Einzelheiten sind dem Abschnitt 7.4.2 »Außergerichtliche Streitschlichtung« auf der Seite 68 zu entnehmen.

**7.3 Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers**

Die Gesellschafter sind zur Leistung der in der Beitrittserklärung vereinbarten Pflichteinlage zuzüglich eines Ausgabeaufschlags verpflichtet. Darüber hinaus übernehmen die Anleger weder gegenüber Dritten noch gegenüber den anderen Anlegern oder gegenüber der Investmentgesellschaft eine Einlage- oder Nachschussverpflichtung; dies gilt, soweit gesetzlich zulässig, auch für den Fall der Auflösung der Investmentgesellschaft.

Insbesondere sind die Anleger auch bei erfolgten Rückzahlungen ihrer geleisteten Pflichteinlage nicht verpflichtet, den Differenzbetrag zur in der Beitrittserklärung vereinbarten Pflichteinlage an die Gesellschaft zu zahlen. Ab dem Zeitpunkt der Rückzahlung der Pflichteinlage gilt vielmehr gegenüber der Investmentgesellschaft der verbliebene Betrag der Pflichteinlage als Pflichteinlage vereinbart (wobei Rückzahlungen nicht dazu führen dürfen, dass die Haftsumme des Anlegers unterschritten wird, sofern der betroffene Anleger dem nicht zustimmt). Dies gilt nicht für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Investmentgesellschaft. Im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft ausdrücklich geregelte Ausgleichsverpflichtungen sind keine Nachschusspflichten und bleiben unberührt.

Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsphase können nur mit der im Gesellschaftsvertrag geregelten qualifizierten Mehrheit beschlossen werden. Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlage können nicht beschlossen werden. Kein Anleger ist verpflichtet, sich an einer Kapitalerhöhung zu beteiligen. Alle Anleger sind jedoch verpflichtet, an der handelsregistergerichtlichen Abwicklung einer wirksam beschlossenen Kapitalerhöhung mitzuwirken, auch wenn dies zu einer Veränderung ihrer Beteiligungsquote führt.

Soweit Auszahlungen zu einer Rückzahlung der im Handelsregister eingetragenen Haftsummen (»Einlagenrückgewähr«) führen oder soweit ein Gesellschafter Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verluste unter den Betrag der geleisteten Haftsumme herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme sein Kapitalanteil unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird, kann dies zum Wiederaufleben der persönlichen Haftung der Gesellschafter gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe der jeweiligen Haftsumme gemäß §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB führen. Eine Auszahlung, die den



Wert der Pflichteinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Anlegers erfolgen. Der betroffene Anleger ist vor seiner Zustimmung auf das damit einhergehende Haftungsrisiko in jedem Einzelfall hinzuweisen und um seine Zustimmung zu einer entsprechenden Auszahlung zu ersuchen.

Der ausscheidende Kommanditist hat keinen Anspruch auf Befreiung von einer etwaigen Haftung für bestehende Verbindlichkeiten der Gesellschaft. Die Erfüllung des Abfindungsanspruchs des ausscheidenden Kommanditisten gilt nicht als Rückzahlung seiner Pflichteinlage und führt insofern nicht zum Wiederaufleben seiner Haftung auch § 172 Abs. 4 HGB.

Der Anleger, der nach Begründung seines Gesellschaftsverhältnisses als Treugeber seine Beteiligung direkt übernimmt und sich somit als Kommanditist ins Handelsregister eintragen lässt, haftet in den vorgenannten Fällen gegenüber den Gläubigern der Investmentgesellschaft unmittelbar. Ein Anleger, der sich als Treugeber mittelbar über den Treuhänder an der Investmentgesellschaft beteiligt, haftet dagegen nicht unmittelbar gegenüber den Gläubigern der Investmentgesellschaft. Er hat den Treuhänder jedoch von allen Verbindlichkeiten freizustellen, die im Zusammenhang mit der Begründung und der Verwaltung der treuhänderisch oder in offener Stellvertretung begründeten und gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung stehen, soweit eine solche Haftung des Treuhänders entsteht. Die Freistellungsverpflichtung des Treugebers in Bezug auf die Kommanditistenhaftung des Treuhänders ist begrenzt auf die Höhe der Haftung des Treuhänders, die dieser aufgrund der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung des Treugebers gegenüber der Investmentgesellschaft und den Gläubigern der Investmentgesellschaft eingeht. Damit ist ein Treugeber einem Direktkommanditisten hinsichtlich der Haftung wirtschaftlich gleichgestellt.

7.4 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung

Mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung wird für den Anleger, der sich zunächst ausschließlich als Treugeber an der Investmentgesellschaft beteiligen kann, der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft sowie die Anlagebedingungen und der Treuhandvertrag verbindlich. Die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten für den Anleger sind im Abschnitt 7.2 »Art und Hauptmerkmale der angebotenen Anteile«, Seite 65, ersichtlich. Das Anlageobjekt steht im Eigentum der Objektgesellschaft. Über diese kann der Anleger nicht verfügen.

7.4.1 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Auf die Aufnahme der Beziehungen zum Anleger vor Abschluss des Treuhandvertrags findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Auf den Treuhandvertrag sowie den Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen findet ebenfalls deutsches Recht Anwendung. Als Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dem Vertragsverhältnis zwischen der KVG, der Investmentgesellschaft, dem Treuhänder und dem Anleger, das

sich insbesondere aus den Anlagebedingungen, dem Gesellschaftsvertrag, der Beitrittserklärung und dem Treuhandvertrag begründet, ist, soweit gesetzlich zulässig, München vereinbart.

7.4.2 Außergerichtliche Streitschlichtung

Zur Durchsetzung ihrer Rechte können Verbraucher den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten beschreiten oder, soweit ein solches zur Verfügung steht, auch ein Verfahren für alternative Streitbeilegung anstrengen. Ein außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren ist vertraglich nicht vorgesehen.

Für die Beilegung von Meinungsverschiedenheiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen besteht gemäß § 14 Abs. 1 Unterlassungsklagengesetz (UKlaG) die Möglichkeit für Verbraucher (unbeschadet des Rechts, die Gerichte anzurufen), die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anzurufen.

Die Adresse lautet:  
Deutsche Bundesbank: Schlichtungsstelle  
Postfach 10 06 02  
60006 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 69 9566-332 32  
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de  
Internet: www.bundesbank.de/de/service/schlichtungsstelle

Die Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle einzureichen. Der Anleger hat zudem zu versichern, dass der Beschwerdegegenstand nicht bereits bei einem Gericht anhängig ist, in der Vergangenheit war oder von dem Beschwerdeführer während des Schlichtungsverfahrens anhängig gemacht wird, die Streitigkeit nicht durch außergerichtlichen Vergleich beigelegt ist, ein Antrag auf Prozesskostenhilfe nicht abgewiesen worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine Aussicht auf Erfolg bietet, die Angelegenheit nicht bereits Gegenstand eines Schlichtungsvorschlags oder eines Schlichtungsverfahrens einer Schlichtungsstelle nach § 14 Abs. 1 Unterlassungsklagegesetz oder einer anderen Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, ist, und der Anspruch bei Erhebung der Beschwerde nicht bereits verjährt war und der Beschwerdegegner sich auf Verjährung beruft.

Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Der Anleger kann sich im Verfahren vertreten lassen.

Bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB steht für Verbraucher zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren, eingerichtet bei der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V., zur Verfügung.

Die Adresse lautet:  
Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V.  
Postfach 610269

10924 Berlin  
Telefon: +49 (0) 30 257 616 90  
Telefax: +49 (0) 30 257 616 91  
E-Mail: info@ombudsstelle.com  
Internet: www.ombudsstelle.com

Die jeweilige Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle einzureichen. Der Anleger hat zu versichern, dass in der streitigen Angelegenheit bisher weder ein Verfahren bei einer Verbraucherschlichtungsstelle durchgeführt wurde oder anhängig ist, über die Streitigkeit nicht von einem Gericht durch Sachurteil entschieden wurde oder bei einem Gericht anhängig ist, die Streitigkeit weder durch Vergleich noch in anderer Weise beigelegt wurde und nicht ein Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe abgelehnt wurde, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg bot oder mutwillig erschien.

Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per Post nachzureichen. Es ist auch hier möglich, sich im Verfahren vertreten zu lassen.

Die Schlichtungsstelle der BaFin kann bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Kapitalanlagegesetzbuch sowie bei Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 Kreditwesengesetz (»KWG«) und § 1 Abs. 1a Satz 2 KWG aktiv werden, sofern nicht eine anerkannte private Schlichtungsstelle zuständig ist.

Die Adresse lautet:  
Schlichtungsstelle bei der Bundesanstalt für  
Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)  
Referat VBS 12  
Marie Curie-Straße 24 – 28, 60439 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 (0) 228 4108-0  
Telefax: +49 (0) 228 4108-62299  
E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de  
Internet: www.bafin.de

Die jeweilige Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der Schlichtungsstelle einzureichen. Der Anleger hat zu versichern, dass wegen derselben Streitigkeit ein Verfahren bei einer Verbraucherschlichtungsstelle weder durchgeführt wurde noch anhängig ist, bei Streitigkeiten über den Anspruch auf Abschluss eines Basiskontravtrages weder ein Verwaltungsverfahren nach den §§ 48 bis 50 des Zahlungskontengesetzes anhängig ist, noch in einem solchen Verfahren unanfechtbar über den Anspruch entschieden worden ist, über die Streitigkeit von einem Gericht nicht durch Sachurteil entschieden wurde oder die Streitigkeit nicht bei einem Gericht anhängig ist, die Streitigkeit weder durch Vergleich noch in anderer Weise beigelegt wurde und wegen der Streitig-

keit ein Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe nicht abgelehnt worden ist, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg bot oder mutwillig erschien.

Einzelheiten zu den Schlichtungsverfahren und deren Zugangsvoraussetzungen ergeben sich aus der Schlichtungsstellenverfahrensordnung (Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank), der Verfahrensordnung der Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. bzw. der Finanzschlichtungsstellenverordnung (»FinSV«). Merkblätter zu den Schlichtungsverfahren sowie die jeweilige aktuelle Verfahrensordnung sind unter den oben genannten Adressen der jeweiligen Schlichtungsstelle erhältlich.

7.5 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

7.5.1 Ausgabe von Anteilen

Der Gesamtbetrag des den Anlegern angebotenen Investmentvermögens (Emissionskapital der Investmentgesellschaft) beläuft sich auf bis zu 30.150.000 Euro. Die Mindestbeteiligung an der Investmentgesellschaft beträgt 20.000 Euro. Höhere Summen müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein. Die Anzahl der angebotenen Kommanditanteile beträgt unter Berücksichtigung des Emissionskapitals und der Mindestbeteiligung maximal 1.507.

7.5.2 Vertrieb und Zeichnungsstelle

Der Vertrieb des Investmentvermögens erfolgt ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland. Die vollständig ausgefüllten und unterzeichneten Beitrittsunterlagen sind im Original direkt oder über den Vermittler bei der HANNOVER LEASING Treuhand GmbH, Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach, einzureichen.

Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger, der sich zunächst ausschließlich als Treugeber beteiligen kann, gegenüber dem Treuhänder ein Angebot auf Beitritt zu dem Treuhandvertrag ab. Der Anleger ist an sein Vertragsangebot nach Unterzeichnung der Beitrittserklärung (Annahmefrist) für die Dauer von 90 Tagen gebunden, es sei denn, er macht hinsichtlich der Beitrittserklärung fristgerecht von einem ihm zustehenden Widerrufsrecht Gebrauch.

Die Aufnahme eines Anlegers über den Treuhandkommanditisten erfolgt bei Vorliegen der nachfolgenden Voraussetzungen bis zum 15. eines Monats jeweils zum nächsten Ersten des unmittelbar folgenden Kalendermonats und ansonsten zum Ersten des nächsten Kalendermonats (»Beitritt«):

– Abgabe eines Angebots auf Abschluss eines Treuhandvertrags durch den beitrittswilligen Anleger gegenüber dem Treuhandkommanditisten durch Übersendung der vollständigen Beitrittsunterlagen im Original (insbesondere die vom Anleger unterzeichnete Beitrittserklärung, einschließlich der Angaben nach dem Geldwäschegesetz) an den Treuhandkommanditisten;

– Annahme des Angebots eines beitrittswilligen Anlegers auf Abschluss eines Treuhandvertrags durch den Treuhandkom-

manditisten, wobei die Anleger auf den Zugang der Annahmeerklärung gemäß § 151 BGB verzichten;

–Vorliegen der etwaig erforderlichen Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter gemäß § 9 Abs. (1) lit. a) bzw. Abs. (6) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft;

–Bis zum Signing (vgl. Definition auf Seite 5): Zahlung der ersten Rate der vom Anleger zu leistenden Einlage und des Ausgabeaufschlags nach Maßgabe der Beitrittserklärung, wobei der Eingang der zu leistenden Einlage auf dem Konto der Gesellschaft maßgeblich ist; nach Signing: vollständige Zahlung der vom Anleger zu leistenden Einlage und des Ausgabeaufschlags nach Maßgabe der Beitrittserklärung, wobei der Eingang der zu leistenden Einlage auf dem Konto der Gesellschaft maßgeblich ist;

–Nichtausübung eines dem beitrittswilligen Anleger etwaig zustehenden Widerrufsrechts innerhalb der Widerrufsfrist.

Für eine Berücksichtigung unvollständiger oder verspätet zugehender Beitrittsunterlagen für den Beitritt zum Ersten des Folge-monats kann vonseiten des Treuhänders oder der Investmentgesellschaft keine Gewähr übernommen werden. Solange die vorgenannten Bedingungen nicht erfüllt sind, ist eine Beteiligung nicht wirksam zustande gekommen und es besteht auf den Abschluss eines solchen Rechtsverhältnisses auch kein Rechtsanspruch. Im Übrigen wird für das Zustandekommen des Treuhandauftrags auf die Regelung in § 2 des Treuhandvertrags verwiesen. Bei Vorliegen der gesamten Voraussetzungen nach § 11 Abs. 1 und Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft bis zum 15. eines Monats erfolgt der Beitritt jeweils zum nächsten Ersten des unmittelbar folgenden Kalendermonats und ansonsten zum Ersten des nächsten Kalendermonats, in jedem Fall frühestens nach Erteilung der Vertriebs Erlaubnis.

**7.5.3 Zeichnungsfrist, Schließungs- und Kürzungsmöglichkeiten**

Die KVG beginnt mit dem Vertrieb des angezeigten Investmentvermögens (AIF) im Geltungsbereich des KAGB nach entsprechender Mitteilung durch die BaFin über die Erlaubnis gemäß § 316 KAGB zum Vertrieb der Anteile an dem AIF. Der Vertrieb endet bei Vollplatzierung des angezeigten AIF. Sofern das Emissionskapital nach Ablauf von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs noch nicht vollständig eingeworben wurde, übernimmt die HL Investment Beteiligungs GmbH als Kommanditist das zu diesem Zeitpunkt noch zu platzierende Emissionskapital.

Es gibt keinen Anspruch auf die Annahme der Beitrittserklärung. Ist das Platzierungsvolumen erreicht, wird der Treuhänder keine weiteren Beteiligungsangebote der Anleger annehmen. Nach dem Beitritt ist eine Kürzung von Beteiligungsbeträgen nur im Falle der Überzeichnung oder gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung, des Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags möglich, wenn der Anleger gegenüber der Investmentgesellschaft seinen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht vollständig nachkommt. Im Falle der Überzeichnung entspricht

der Beteiligungsbetrag dem niedrigeren Betrag, der sich aus der Annahmeerklärung des Treuhänders ergibt. Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

**7.5.4 Ausgabepreis, Einzahlungskonto, Einzahlungsmodalitäten**

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe seiner Kommanditeinlage (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 %. Der Ausgabepreis ist in Euro zu leisten. Bei Eingang der vollständigen Beitrittsunterlagen bis zum 15. eines Monats beim Treuhänder ist der Ausgabepreis zum letzten Bankarbeitstag des Monats in voller Höhe fällig und kann entweder überwiesen oder durch die Gesellschaft durch Einzug per Lastschrift eingezogen werden. Das für die Lastschrift erforderliche SEPA-Lastschriftmandat erteilt der Anleger in der Beitrittserklärung. Der Lastschrifteinzug des Ausgabepreises erfolgt zugunsten des folgenden Geschäftskontos der Investmentgesellschaft:

Kontoinhaber: HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. KG  
Kreditinstitut: FRANKFURTER SPARKASSE  
IBAN: DE79500502010200771744  
S.W.I.F.T./BIC-Code: HELADEF1822  
Mandatsreferenz: HL Invest neustädter, Gießen  
Gläubiger ID: DE09ZZZ00002837445

Anleger, die bis zum Signing (vgl. Definition auf Seite 5) beitreten, zahlen zunächst 20 % der von ihnen übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die weiteren 80 % der Einlage sind innerhalb einer Frist von 15 Tagen nach Abruf durch die KVG zu leisten. Sofern die Zahlung der ersten 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage vor dem Signing erfolgt, beginnt der Zeitraum für die Berechnung der Höhe der Auszahlung jeweils am Ersten des Monats, der auf den Monat der Zahlung der 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag folgt. Die Höhe beträgt zeitanteilig 3,0 % p.a. bezogen auf die eingezahlte Einlage von 20% ab dem Beitritt (vgl. Definition auf Seite 76) und endet in dem Monat, der vor dem Signing liegt.

**7.5.5 Rückgaberechte/Rücknahme von Anteilen**

Rückgaberechte unter normalen und außergewöhnlichen Umständen bestehen für den Anleger nicht. Eine Rücknahme oder ein Umtausch von Anteilen an der Investmentgesellschaft durch den Anleger ist nicht möglich. Rücknahmevereinbarungen mit den Anlegern bestehen nicht.

**7.5.6 Kündigung der Beteiligung**

Eine ordentliche Kündigung durch Gesellschafter ist ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

**7.5.7 Ausscheiden aus wichtigem Grund**

Die Geschäftsführenden Gesellschafter können einen Anleger gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags aus wichtigem Grund aus der Investmentgesellschaft ausschließen, ohne dass es hierzu eines Gesellschafterbeschlusses oder der gerichtlichen

Klage bedarf. Ein wichtiger Grund kann unter anderem bei Zahlungsunfähigkeit oder Insolvenz des Anlegers, Pfändung des Anteils am Investmentvermögen eines Anlegers und Nichterfüllung der geldwäscherechtlichen Anforderungen vorliegen. Ein wichtiger Grund kann auch vorliegen, wenn ein Anleger die Voraussetzungen nach § 9 des Gesellschaftsvertrags nicht mehr erfüllt oder der Anteil am Investmentvermögen an Personen vererbt wird, die sich an der Investmentgesellschaft nicht beteiligen dürfen. Dem ausscheidenden Anleger steht als Entschädigung eine Abfindung in Geld (Abfindungsguthaben) zu, sofern er seine Pflichteinlage nebst Ausgabeaufschlag geleistet hat. Auf die Regelungen der §§ 38 und 39 des Gesellschaftsvertrags wird verwiesen.

**7.6 Übertragung und Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen**

Die freie Handelbarkeit der Anteile an der Investmentgesellschaft ist bei Übertragungen oder sonstigen Verfügungen eingeschränkt. Zur Übertragung eines Gesellschaftsanteils wird auf Kapitel 7.2.2 »Verfügungsrecht über den Gesellschaftsanteil« auf der Seite 66 verwiesen. Die freie Handelbarkeit ist ferner dadurch stark eingeschränkt, dass die Anteile an der Investmentgesellschaft weder an einer Börse noch in einem anderen organisierten Markt notiert oder gehandelt werden. Eine Veräußerung kann lediglich über nicht regulierte Zweitmärkte für Kommanditbeteiligungen erfolgen. Der dem Handel in solchen Märkten zugrunde liegende Marktpreis wird nicht ausschließlich durch den Wert der im Investmentvermögen gehaltenen Vermögensgegenstände, sondern auch durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Daher kann der Marktpreis von dem ermittelten Anteilswert des AIF abweichen. Eine vorzeitige Veräußerung von Anteilen an der Investmentgesellschaft kann somit unter Umständen gar nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen möglich sein. Bei einer teilweisen Veräußerung von Anteilen an der Investmentgesellschaft dürfen keine Anteile entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar ist. Ein Rückgaberecht von Anteilen an dem AIF besteht nicht.

Bei einer Verfügung über einen Anteil tragen der verfügende Gesellschafter sowie der Erwerber die damit verbundenen und nachgewiesenen notwendigen Auslagen der Gesellschaft sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft bis zu insgesamt 5 % des nach § 168 Abs. 1 KAGB ermittelten Anteilswerts im entsprechenden Geschäftsjahr (siehe hierzu auch Gesellschaftsvertrag § 30 Abs. 6). Auf das Risiko »Übertragbarkeit der Anteile, Eingeschränkte freie Handelbarkeit (Fungibilität)« im Abschnitt 5.4.1, Seite 45, wird hingewiesen.

**7.7 Tod eines Anlegers**

Stirbt ein Gesellschafter, so wird die Gesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt, sofern in deren Person kein Ausscheidens- bzw. Ausschlussgrund vorliegt. Die Erben haben sich auf eigene Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Abschrift des notariellen Testaments

zu legitimieren. Ein Vermächtnisnehmer hat des Weiteren die Abtretung des Gesellschaftsanteils durch den/die Erben an ihn nachzuweisen. Wurde ein Testamentsvollstrecker ernannt, hat sich der Testamentsvollstrecker auf Kosten des Nachlasses durch Vorlage des Originals oder einer Ausfertigung seines Testamentsvollstreckerzeugnisses zu legitimieren. Die Gesellschaft darf denjenigen, der sich entsprechend als Erbe, Vermächtnisnehmer oder Testamentsvollstrecker ausweist, als Berechtigten ansehen und den Anteil des Verstorbenen auf ihn umschreiben, ihn verfügen lassen und insbesondere mit schuldbefreiender Wirkung an ihn leisten. Sofern ein Anleger im Wege der Erbfolge in die Stellung eines Kommanditisten oder Treugebers gelangt, der sich jedoch nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags nicht als Gesellschafter an der Investmentgesellschaft beteiligen dürfte, sind die Geschäftsführenden Gesellschafter zum Ausschluss des betroffenen Gesellschafters aus wichtigem Grund berechtigt. Die Erben haben bei einer Erbauseinandersetzung zu beachten, dass keine Anteile entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar ist.

**7.8 Voraussetzung für die Auflösung und Übertragung der Investmentgesellschaft**

Die Laufzeit des Investmentvermögens bestimmt sich nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrags zur Dauer der Investmentgesellschaft (siehe Abschnitt 2.2 »Investmentgesellschaft«, Seite 15).

Mit qualifizierter Mehrheit der abgegebenen Stimmen können die Gesellschafter die Auflösung der Investmentgesellschaft beschließen. Davon abweichend kann die Liquidation der Investmentgesellschaft gemäß § 40 des Gesellschaftsvertrags auch ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss erfolgen. Wird der KVG-Bestellungsvertrag gekündigt oder erlischt die Befugnis der KVG, als Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB tätig zu sein, so haben die Geschäftsführenden Gesellschafter mit Zustimmung der BaFin unverzüglich eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft zu bestellen und mit dieser einen im Wesentlichen gleichlautenden Bestellungsvertrag abzuschließen. Versagt die BaFin in diesem Fall ihre Zustimmung zur Bestellung der durch die Geschäftsführenden Gesellschafter bestellten neuen KVG oder kann eine neue KVG nicht binnen angemessener Frist, längstens innerhalb eines Monats, gewonnen werden, so ist die Gesellschaft nach Ablauf der Monatsfrist auch ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss zu liquidieren. Sofern es, gleich aus welchem Grunde, zur Liquidation der Investmentgesellschaft kommt, wird diese durch die Geschäftsführenden Gesellschafter oder durch den oder die von ihr zu bestellenden Liquidator(en)/Abwickler durchgeführt und von der Verwahrstelle überwacht. Dasselbe gilt für eine ggf. erforderliche Nachtragsliquidation. Der Erlös aus der Verwertung des Vermögens der Investmentgesellschaft wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen. Die danach verbleibende Liquidität wird an die Gesellschafter nach der Beteiligungsquote und unter Berücksichtigung aller Kapitalkon-

ten ausgezahlt, wobei die Liquidatoren berechtigt sind, für etwaige Steuerlasten, sonstige drohende Verbindlichkeiten, insbesondere Gewerbesteuer auf Veräußerungsgewinne, die noch auf den AIF zukommen könnten, vorsorglich entsprechende Beträge bis zur verbindlichen Klärung einzubehalten und zunächst nicht auszuzahlen. Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des Jahresberichts entspricht. Das Investmentvermögen kann nicht auf ein anderes Investmentvermögen übertragen werden.

**7.9    Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert**  
Angaben zum jüngsten Nettoinventarwert der Gesellschaft oder des jüngsten Marktpreises der Anteile der Gesellschaft sind nicht möglich, da der AIF erst aufgelegt wurde und noch nicht investiert hat.

Zum Bewertungsstichtag 31.12.2026 beläuft sich der prognostizierte (hypothetische) Nettoinventarwert der Gesellschaft auf 25.140.000 Euro bzw. 83,38 % (bezogen auf das Emissionskapital).

**Wichtige Hinweise:**  
Dabei wird unterstellt, dass die geplante Struktur zum Vollzugstag vollständig umgesetzt wird. Das zur Ermittlung des Nettoinventarwerts herangezogene Kommanditanlagevermögen der Gesellschaft wird erst während des Platzierungszeitraums vollständig aufgebaut.

Der vorstehend ausgewiesene Nettoinventarwert berücksichtigt die bis zum Bewertungsstichtag eingezahlten Einlagen der Gründungsgesellschafter, den Wert des Anlageobjekts, die aufgenommenen Kredite zur Finanzierung des Erwerbs des Anlageobjekts, sowie die bis zur vollständigen Platzierung dem geschlossenen Investmentvermögen belasteten Initialkosten und bereits bilanzierten Verbindlichkeiten, Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungen. Einzahlungen durch Anleger waren zum Bewertungsstichtag noch nicht erfolgt.

Der angegebene Nettoinventarwert ist stichtagsbezogen und kann daher im Zeitpunkt der Zeichnung des Anlegers höher oder niedriger als dargestellt ausfallen. Der angegebene Nettoinventarwert ist lediglich prognostiziert. Der Eintritt der unverbindlichen Prognose kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die getroffenen Annahmen, Schätzungen, Prognosen sowie Aussagen und Angaben Dritter hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung des AIF später als unzutreffend erweisen. Das Erreichen der prognostizierten Auszahlungen ist von einer Vielzahl von unbeeinflussbaren Faktoren (z.B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilie) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab.

Der Nettoinventarwert der Gesellschaft wird künftig gemäß den gesetzlichen Vorschriften auf jährlicher Basis ermittelt.

## 8.    Ermittlung und Verwendung der Erträge

**8.1    Ermittlung der Erträge**  
Über ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft und entsprechend ihres Beteiligungsverhältnisses erzielt die Investmentgesellschaft (mittelbar) während der Vermietungsphase der Immobilien Einnahmen aus den vereinnahmten Mieten sowie ggf. Zinsen aus der Anlage der liquiden Mittel nach Maßgabe der §§ 261 Abs. 1 Nr. 7, 194, 195 KAGB. Ferner kann aus dem Veräußerungserlös der Immobilien nach Abzug der Verbindlichkeiten und der aus dem Investmentvermögen bzw. der Objektgesellschaft zu zahlenden Kosten und Gebühren ein Überschuss entstehen (siehe Abschnitt 6.3 »Sonstige Kosten und Gebühren, die von der Investmentgesellschaft zu zahlen sind«, Seite 59). Zudem können Beträge einbehalten werden, die zum Ausgleich von Wertminderungen der Immobilien, unter anderem aufgrund der in den Anlagebedingungen vereinbarten Leveragegrenze erforderlich sind.

**8.2    Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft**  
Der nachfolgend dargestellte Investitions- und Finanzplan stellt die Mittelverwendung sowie die Mittelherkunft der Objektgesellschaft und der Investmentgesellschaft dar. Die einzelnen Positionen beruhen auf geschlossenen Verträgen, bereits geleisteten Zahlungen oder Erfahrungswerten. Die Nettoeinnahmen der Investmentgesellschaft werden für die Bezahlung der Gesamtinvestitionskosten verwendet. Für sonstige Zwecke werden die Nettoeinnahmen nicht genutzt. Abweichungen gegenüber den kalkulierten Werten wirken sich entsprechend auf die Liquidität der Investmentgesellschaft aus.

**8.2.1    Erläuterung der Anschaffungs- und Herstellungskosten.**  
Als Verkehrswert des Anlageobjekts ist gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 1 KAGB für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb der dem Käufertrag zugrunde liegende Immobilienwert anzusetzen. Änderungen von wesentlichen Bewertungsfaktoren liegen nicht vor. Die gemäß § 271 Abs. 1 Nr. 2 KAGB gesondert anzusetzenden Anschaffungsnebenkosten berücksichtigen Aufwendungen, die aus dem Ankauf der Immobilien resultieren, wie Notar- und Grundbuchkosten, die Grunderwerbsteuer, Kosten für die technische und rechtliche Due Diligence sowie nicht abzugsfähige Vorsteuer, sofern es sich nicht um Leistungen handelt, die von der Umsatzsteuer befreit sind.

**8.2.2    Erläuterung der Initialkosten**  
Die Initialkosten gemäß § 7 der Anlagebedingungen berücksichtigen die vertraglich vereinbarten Vergütungen für die KVG sowie die nicht abzugsfähige Vorsteuer, sofern es sich nicht um Leistungen handelt, die von der Umsatzsteuer befreit sind. Auf Kapitel 6.3.1 »Initialkosten« ab der Seite 59 wird verwiesen.

**8.2.3    Erläuterung der Finanzierungskosten**  
Die Finanzierungskosten berücksichtigen die Bearbeitungsgebühren für die langfristige Finanzierung.

**8.2.4    Erläuterung der Liquiditätsreserve**  
Die Liquiditätsreserve dient zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen und steht für unvorhergesehene Ausgaben während der Investitionsphase und der Laufzeit des Investmentvermögens zur Verfügung.

Die Liquiditätsreserve wird außerdem dazu verwendet, dass kurzfristig CapEx-Maßnahmen damit abgedeckt werden sollen.

**8.2.5    Erläuterung der Eigen- und Fremdmittel**  
Zum Zeitpunkt der Vollplatzierung hält der Geschäftsführende Kommanditist eine Kommanditeinlage in Höhe von 1.000 Euro am Eigenkapital der Investmentgesellschaft. Der Treuhänder ist mit einem Kommanditanteil in Höhe von 100 Euro beteiligt. Es ist planmäßig vorgesehen, ein Emissionskapital in Höhe von 30.150.000 Euro einzuwerben. Da die Nettoeinnahmen allein für die Ablösung der Finanzierung des Anlageobjekts nicht ausreichen, nimmt die Objektgesellschaft ein neues langfristiges Darlehen in Höhe von anfänglich 34.000.000 Euro auf. Die Konditionen und die Fälligkeit für dieses Darlehen ergeben sich aus Kapitel 4.10.1 »Langfristige Fremdfinanzierung«, Seite 32.

**8.2.6    Erläuterung des Ausgabeaufschlags**  
Die Anleger haben auf ihre Pflichteinlage einen Ausgabeaufschlag in Höhe bis zu von 5 % zu zahlen, welcher vollständig für die Eigenkapitalvermittlung verwendet wird.



Investitions- und Finanzplan der Objektgesellschaft – PROGNOSE\* –

	in Euro	in Prozent der Gesamt- investitions- kosten	Anteil Investment- gesellschaft / Investor	in Prozent des Eigenkapitals/ Kommandit- kapitals der Investment- gesellschaft inklusive Ausgabe- aufschlag	in Prozent des Eigenkapitals/ Kommandit- kapitals der Investment- gesellschaft ohne Ausgabe- aufschlag
Investition					
Anschaffungs- und Herstellungskosten	62.183.473	97,62 %	55.900.848	176,57 %	185,40 %
Immobilienwert/Kaufpreis	59.150.000	92,86 %	53.173.858	167,96 %	176,36 %
Erwerbsnebenkosten inkl. Due Diligence	0	0 %	0	0,00 %	0,00 %
Kurzfristige Instandhaltung & Tenant Incentives	3.033.473	4,76 %	2.726.990	8,61 %	9,04 %
Initialkosten	344.742	0,54 %	309.911	0,98 %	1,03 %
Konzeption/Strukturierung	0	0,00 %	0	0,00 %	0,00 %
Eigenkapitalvermittlung	0	0,00 %	0	0,00 %	0,00 %
Platzierungsgarantie	0	0,00 %	0	0,00 %	0,00 %
Fremdkapitalvermittlung	344.742	0,54 %	309.911	0,98 %	1,03 %
Verkaufsprospekt-herausgabe	0	0,00 %	0	0,00 %	0,00 %
Einrichtung Verwahrstelle	0	0,00 %	0	0,00 %	0,00 %
Sonstiges (u.a. anteilige. KVG-Fee bis Closing)	0	0,00 %	0	0,00 %	0,00 %
Finanzierungskosten	160.132	0,25 %	143.953	0,45 %	0,48 %
Liquiditätsreserve	1.011.653	1,59 %	909.442	2,87 %	3,02 %
Gesamtinvestitionskosten	63.700.000	100,00 %	57.264.155	180,88 %	189,92 %

Finanzierung						
Eigenkapital	Pflichteinlage	Bareinlage	29.700.000	46,62 %	26.699.300	84,34 %
Co-Investor	10,100 %	10,100 %	2.999.700	4,71 %	-	-
InvKG	89,897 %	89,897 %	26.699.300	41,91 %	26.699.300	84,34 %
GF-Kommanditist	0,003 %	0,003 %	1.000	0,00 %	-	-
phG	0,000 %	0,000 %	0	-	-	-
Übernommene stille Reserven			0	-	-	-
Fremdkapital			34.000.000	53,38 %	30.564.855	96,55 %
Bankdarlehen			34.000.000	53,38 %	30.564.855	96,55 %
Ausgabeaufschlag	0,00 %		0	0,00 %	0	0,00 %
Gesamtfinanzierung			63.700.000	100,00 %	57.264.155	180,88 %

\* Alle Zahlen sind vorläufig, alle Beträge in Euro.

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Darüber hinaus ist die Performance abhängig von der finalen Struktur. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die getroffenen Annahmen, Schätzungen, Prognosen sowie Aussagen und Angaben Dritter hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung des AIF später als unzutreffend erweisen. Das Erreichen der prognostizierten Auszahlungen ist von einer Vielzahl von unbeeinflussbaren Faktoren (z.B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilie) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab.

Investitions- und Finanzplan der Investmentgesellschaft – PROGNOSE\* –

	in Euro	in Prozent der Gesamt- investitions- kosten	in Prozent des Eigenkapitals/ Kommandit- kapitals der Investment- gesellschaft inklusive Ausgabe- aufschlag	in Prozent des Eigenkapitals/ Kommandit- kapitals der Investment- gesellschaft ohne Ausgabe- aufschlag
Investition				
Kosten der Beteiligung	26.699.300	84,34 %	84,34 %	88,55 %
Kaufpreis der Gesellschaftsanteile Objektgesellschaft	22.609.003	71,42 %	71,42 %	74,99 %
Kapitalerhöhung Objektgesellschaft	4.090.297	12,92 %	12,92 %	13,57 %
Erwerbsnebenkosten	213.605	0,67 %	0,67 %	0,71 %
Notar- / Grundbuch- / Handelsregister-Kosten	11.900	0,04 %	0,04 %	0,04 %
Wertgutachten	26.180	0,08 %	0,08 %	0,09 %
Legal DD	92.225	0,29 %	0,29 %	0,31 %
Tax DD	47.600	0,15 %	0,15 %	0,16 %
Technical DD	35.700	0,11 %	0,11 %	0,12 %
Initialkosten	4.525.870	14,30 %	14,30 %	15,01 %
Vorstrukturierung	238.000	0,75 %	0,75 %	0,79 %
Konzeption/Strukturierung Prospekt	238.000	0,75 %	0,75 %	0,79 %
Eigenkapitalvermittlung inkl. Ausgabeaufschlag	2.713.500	8,57 %	8,57 %	9,00 %
Koordinations-Fee	358.785	1,13 %	1,13 %	1,19 %
Konzeption/Strukturierung Ankauf	703.885	2,22 %	2,22 %	2,33 %
Verkaufsprospektherausgabe	89.250	0,28 %	0,28 %	0,30 %
Einrichtung Verwahrstelle	5.950	0,02 %	0,02 %	0,02 %
Sonstiges	178.500	0,56 %	0,56 %	0,59 %
Finanzierungskosten	0	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Liquiditätsreserve	219.825	0,69 %	0,69 %	0,73 %
Gesamtinvestitionskosten	31.658.600	100,0 %	100,00 %	105,00 %

Finanzierung				
Eigenkapital	Bareinlage	30.151.100	95,24 %	95,24 %
Emissionskapital	99,996 %	30.150.000	95,23 %	95,24 %
Geschäftsführender Kommanditist	0,003 %	1.000	0,00 %	0,00 %
Komplementär (phG)	0,000 %	0	0,00 %	
Treuhandkommanditist	0,000 %	100	0,00 %	
Ausgabeaufschlag	5,00 %	1.507.500	4,76 %	4,76 %
Gesamtfinanzierung		31.658.600	100,0 %	100,00 %
* Alle Zahlen sind vorläufig, alle Beträge in Euro.				

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Darüber hinaus ist die Performance abhängig von der finalen Struktur. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die getroffenen Annahmen, Schätzungen, Prognosen sowie Aussagen und Angaben Dritter hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung des AIF später als unzutreffend erweisen. Das Erreichen der prognostizierten Auszahlungen ist von einer Vielzahl von unbeeinflussbaren Faktoren (z.B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilie) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab.

Investitions- und Finanzplan des Emittenten kumuliert über alle Gesellschaftsebenen – PROGNOSE –

	in Euro	in Prozent der Gesamt- investitions- kosten	in Prozent des Emissionskapitals inklusive Ausgabeaufschlag	in Prozent des Emissionskapitals ohne Ausgabeaufschlag
Investition				
Anschaffungs- und Herstellungskosten	59.150.000	86,15 %	186,84 %	196,18 %
Erwerbsnebenkosten	213.605	0,31 %	0,67 %	0,71 %
Kurzfristige Instandhaltung & Tenant Incentives	3.033.473	4,42 %	9,58 %	10,06 %
Ausgabeaufschlag und Initialkosten	4.870.612	7,09 %	15,38 %	16,15 %
Projekt- und Finanzierungskosten	160.132	0,23 %	0,51 %	0,53 %
Liquiditätsreserve	1.231.478	1,79 %	3,89 %	4,08 %
Gesamtinvestitionskosten	68.659.300	100,00 %	216,87 %	227,72 %

Finanzierung				
Eigenkapital	34.659.300	50,48 %	109,48 %	114,95 %
davon PAIF	30.150.000	43,91 %	95,23 %	100,00 %
davon Agio	1.507.500	2,20 %	4,76 %	5,00 %
davon GF-Kommanditist (OG)	1.000	0,00 %	0,00 %	0,00 %
davon GF-Kommanditist (IG)	1.000	0,00 %	0,00 %	0,00 %
davon Treuhänder (IG)	100	0,00 %	0,00 %	0,00 %
davon Co-Investor (Ginova HoldCo)	2.999.700	4,37 %	9,48 %	9,95 %
Fremdkapital	34.000.000	49,52 %	107,40 %	112,77 %
Gesamtfinanzierung	68.659.300	100,00 %	216,87 %	227,72 %

Hinweis: Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Darüber hinaus ist die Performance abhängig von der finalen Struktur. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die getroffenen Annahmen, Schätzungen, Prognosen sowie Aussagen und Angaben Dritter hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung des AIF später als unzutreffend erweisen. Das Erreichen der prognostizierten Auszahlungen ist von einer Vielzahl von unbeeinflussbaren Faktoren (z.B. zukünftige Inflationsentwicklung, Wertentwicklung der Immobilie) abhängig und kann insoweit nicht garantiert werden. Zudem nimmt die Prognosesicherheit mit zunehmender Dauer ab.

8.3    Erläuterung der Basis für die Ermittlung der angestrebten Erträge – PROGNOSE

Der AIF strebt ab Übernahme der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft (voraussichtlich ab dem 01.01.2026) über die Laufzeit eine durchschnittliche Auszahlung von 7,00 % p.a. auf das Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag) an. Die Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft gehen von einer Gesamtrückzahlung des Eigenkapitals, bestehend aus laufenden Auszahlungen und Auszahlungen aus dem Erlös aus der Veräußerung der Immobilien, über die gesamte geplante Laufzeit des Investmentvermögens in Höhe von rund 178,54 % aus.

8.3.1    Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen als Hauptfaktor der zu erwartenden Erträge berücksichtigen auf Basis der zum Zeitpunkt der Auflegung des AIF bestehenden Mietverhältnisse die vertraglich vereinbarten Mieten und spiegeln die entsprechende Jahresnettomiete wider. (Vgl. hierzu Abschnitt 4.3.3 »Vermietung«, Seite 28)

Die Annahmen der KVG gehen hinsichtlich der möglichen Mieteinnahmen von einer angenommenen Inflationsrate für die angestrebte Laufzeit von durchschnittlich 2,00 % p.a. aus. Aufgrund dieser Annahme werden die aktuellen Mietansätze entsprechend den Wertsicherungsvereinbarungen der einzelnen Mietverträge über die Laufzeit des jeweiligen Mietvertrags fortgeführt.

8.3.2    Veräußerung der Immobilie

Der angestrebte Verkaufspreis des Anlageobjekts zum Ende der Laufzeit des Investmentvermögens beläuft sich auf rund 66,9 Mio. Euro. Bezogen auf die für das Jahr 2037 prognostizierte Jahresnettomiete in Höhe von rund 6,9 Mio. Euro entspricht der Verkaufspreis einem Faktor von rund 9,6. Nach Abzug der Transaktionskosten in Höhe von circa 2,0 Mio. Euro zzgl. etwaiger Umsatzsteuer verbleibt ein Veräußerungserlös von rund 64,8 Mio. Euro (siehe auch »Transaktions- und Investitionskosten« Seite 61 unter Abschnitt 6.3.6). Demgegenüber steht die Tilgung der Fremdfinanzierung auf Ebene der Objektgesellschaft.

8.3.3    Darlehenskonditionen

Die Darlehenskonditionen sind unter Kapitel 4.10 »Finanzierung« ab der Seite 32 dargestellt.

8.3.4    Auszahlung der Investmentgesellschaft

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu den Annahmen der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das vorliegende Investmentvermögen für die Ermittlung der angestrebten Erträge aus der Investmentgesellschaft ergibt sich eine mögliche Auszahlung der Investmentgesellschaft an die Anleger von durchschnittlich 7,00 % p.a. vor Steuern bezogen auf den jeweiligen Beteiligungsbetrag (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) über die angestrebte Laufzeit der Investmentgesellschaft.

Wie vorstehend dargelegt, ist während der Laufzeit des AIF mit Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen Auszahlungen an die Anleger zu rechnen, sodass in einzelnen Jahren die tatsächlichen Auszahlungen auch deutlich unter oder auch über dem vorstehend genannten Durchschnittswert liegen können.

8.4    Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

Die Zahlungen der Investmentgesellschaft (z. B. Auszahlungen) an die Anleger werden von der KVG koordiniert.

8.5    Häufigkeit der Auszahlungen von Erträgen

Die Auszahlungen an die Gesellschafter sollen halbjährlich bis zum 30. September des Wirtschaftsjahres und bis zum 30. April des Folgejahres erfolgen; erstmals bis April 2026 zeitanteilig für das Geschäftsjahr 2025.

8.6    Bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens

Zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens liegen noch keine Angaben über die bisherige Wertentwicklung des AIF vor. Die Investmentgesellschaft wurde erst kurz vor Aufstellung des Verkaufsprospekts wirtschaftlich neu gegründet. Angaben zur Wertentwicklung werden jedoch – sobald diese sinnvoll ermittelt werden können – im Rahmen der Jahresberichte bzw. während der Platzierungsphase in dem Basisinformationsblatt erfolgen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass die bisherige Wertentwicklung des Investmentvermögens kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist.

## 9. Kurzzangaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuer-vorschriften

### *Hinweise*

Die Angaben der für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften befassen sich ausschließlich mit möglichen steuerlichen Konsequenzen für den im Verkaufsprospekt genannten Anlegerkreis. Die Erläuterungen richten sich zuerst an natürliche Personen, die ihren Anteil an der Investmentgesellschaft während der gesamten Laufzeit der Beteiligung direkt oder über eine nicht gewerbliche Personengesellschaft im Privatvermögen halten, ausschließlich in Deutschland steuerlich ansässig sind und mit ihrem weltweiten Einkommen der deutschen Einkommensteuer unterliegen. Die abweichenden Steuervorschriften für den Anlegerkreis der juristischen Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen, die ihren Sitz in Deutschland haben und ihren Anteil an der Investmentgesellschaft im Betriebsvermögen halten, werden gesondert dargestellt. Die in diesem Abschnitt dargelegten Ausführungen basieren auf der zum Zeitpunkt der Auflegung des Investmentvermögens in der Bundesrepublik Deutschland geltenden Rechtslage, der aktuellen Rechtsprechung und der veröffentlichten Auffassung der Finanzverwaltung. Die Rechtsgrundlagen können sich während der Laufzeit der Investmentgesellschaft jederzeit ändern, ggf. auch rückwirkend. Die endgültige Feststellung der tatsächlichen Besteuerungsgrundlagen obliegt der Finanzverwaltung und den Finanzgerichten, die im Rahmen der Veranlagung, einer steuerlichen Außenprüfung oder ggf. in einem finanzgerichtlichen Verfahren zu anderen Ergebnissen gelangen können.

Die folgenden Erläuterungen erheben nicht den Anspruch, sämtliche steuerliche Aspekte zu behandeln, die aufgrund der persönlichen Umstände des einzelnen Anlegers von Bedeutung sein können und ersetzen daher auf keinen Fall eine vollständige steuerliche Beratung unter Einbeziehung der persönlichen Verhältnisse eines Anlegers.

### 9.1 Angaben für Anleger, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten

#### 9.1.1 Einkunftsart Vermietung und Verpachtung

Die Qualifikation der Einkünfte erfolgt bei der Investmentgesellschaft unter Berücksichtigung ihrer Beteiligung an der Objektgesellschaft. Die Objektgesellschaft erzielt Überschusseinkünfte in Form von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Gewerbliche Tätigkeiten werden weder von der Investmentgesellschaft noch von der Objektgesellschaft erbracht. Die gewerbliche Prägung, die gemäß § 15 Abs. 3 EStG bei einer GmbH & Co. KG im Regelfall anzunehmen ist, wurde für beide Gesellschaften jeweils durch die Erteilung der Geschäftsführungsbefugnis eines Kommanditisten ausgeschlossen.

Die Investmentgesellschaft, der entsprechend ihrer Beteiligung rd. 89,897 % der Einkünfte der Objektgesellschaft zugerechnet werden, erzielt ebenfalls Einkünfte aus Vermietung und Ver-

pachtung. Die Investmentgesellschaft ist ebenfalls weder originär gewerblich tätig noch gewerblich geprägt. Für die Investmentgesellschaft gelten ebenfalls die allgemeinen steuerlichen Regelungen, da insbesondere das ab dem 01.01.2018 geltenden Investmentsteuergesetz auf Personengesellschaften, die kein OGAW (Organismus für gemeinsame Anlage in Wertpapieren) oder Altersvorsorgevermögensfonds sind, keine Anwendung findet (§ 1 Abs. 3 Nr. 2 InvStG).

Durch die Investmentgesellschaft erzielte Zinserträge werden auf der Grundlage von § 20 Abs. 8 Satz 1 EStG den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zugerechnet.

#### 9.1.2 Ergebnismitteilung/Einnahmen und Ausgaben

Das steuerliche Ergebnis ermittelt sich auf allen Ebenen aus dem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten, § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 EStG. Zu den Einnahmen der Objektgesellschaft gehören in diesem Fall sowohl vereinnahmte Miet- bzw. Pachtzahlungen als auch Guthabenzinsen aus der Anlage liquider Mittel sowie die vom Mieter gezahlte Umsatzsteuer bzw. vom Finanzamt erstattete Vorsteuer.

Zu den Werbungskosten gehören neben den mit der Vermietung im unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Ausgaben, wie z.B. Verwaltungskosten, Zinsen für die Fremdfinanzierung während der Vermietungsphase, auch Abschreibungen und gezahlte Umsatzsteuer. Abschreibungsbemessungsgrundlage ist der anteilige Gebäudekaufpreis zuzüglich der anteiligen Anschaffungsnebenkosten. Nach den Regelungen des 5. Bauherrenenerlasses (vom 20.10.2003, Az. IV C 3 – S 2253a – 48/03, BStBl. I 2003, S. 546) gehören zu diesen Anschaffungsnebenkosten (z.B. Notar und sonstige Beschaffungskosten) auch alle zu leistenden Initialkosten, wie z.B. Vergütungen für die Vermittlung für das Fremdkapital und das Eigenkapital zuzüglich des Ausgabeaufschlags, für die Platzierungsgarantie, Kosten für die Ausarbeitung der technischen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkonzeption. Diese Anschaffungsnebenkosten können nicht sofort als Werbungskosten abgezogen werden, sondern sind im Wege der Abschreibung gemäß § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2b EStG in Höhe von 2 % des rechnerischen Gebäudeanteils geltend zu machen.

Individuelle Einnahmen eines Anlegers (z.B. Rückvergütungen) und individuelle Ausgaben (z.B. Beratungskosten, Refinanzierungszinsen) können – nur auf der Ebene der Investmentgesellschaft – als sogenannte Sondereinnahmen bzw. Sonderwerbungskosten – berücksichtigt werden und sind der Investmentgesellschaft spätestens bis zum 31.03. eines jeden Jahres bekannt zu geben, damit diese im Rahmen der Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen berücksichtigt werden können.

#### 9.1.3 Einkunftserzielungsabsicht

Steuerlich relevante Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung kann ein Anleger nur erzielen, wenn er die Absicht nachweisen

kann, einen positiven Saldo aus Einnahmen und Werbungskosten zu erzielen und zu versteuern (Totalgewinnprognose). Der Nachweis ist auf jeder Ebene der Beteiligungsstruktur und individuell durch den Anleger zu erbringen. Anhand der vorliegenden Prognoserechnungen ist der Totalgewinn für die Investment- bzw. Objektgesellschaft nachgewiesen. Die Investmentgesellschaft wird prognosegemäß bereits ab dem Jahr 2027 einen Überschuss erzielen, sodass eine steuerlich »unbeachtliche Liebhaberei« nicht in Betracht kommt. Ein etwaiger steuerfreier Gewinn aus der Veräußerung der Immobilien bleibt dabei außer Betracht.

Soweit ein Anleger seinen Anteil an der Investmentgesellschaft ganz oder teilweise fremdfinanziert oder weitere Sonderwerbungskosten im Zusammenhang mit der Beteiligung entstehen bzw. geltend gemacht werden, kann dies dazu führen, dass die Einkunftserzielungsabsicht auf individueller Ebene nicht mehr vorliegt. Dies hätte zur Folge, dass keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorlägen und eventuell entstehende negative Einkünfte auf individueller Ebene steuerlich nicht anerkannt werden. Weicht die geplante individuelle Laufzeit eines Anlegers von der der Investmentgesellschaft ab, weil z.B. eine Übertragung während der Laufzeit der Investmentgesellschaft geplant ist, ist die Einkunftserzielungsabsicht sowohl beim ursprünglichen Anleger als auch beim neuen Anleger einzeln durch diese Anleger zu prüfen. Es ist nicht auszuschließen, dass sowohl beim Übertragenden als auch beim Übernehmer die Einkunftserzielungsabsicht durch das Finanzamt verneint wird.

#### 9.1.4 Zurechnung der Einkünfte – Transparenzprinzip

Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind steuerlich demjenigen zuzurechnen, der den Tatbestand der Einkunftserzielungsabsicht erfüllt. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden demjenigen zugerechnet, der ein Vermietungsrisiko trägt und Vermieterinitiative entfalten kann. Nachdem der Investmentgesellschaft bei der Objektgesellschaft die Rechte und Pflichten eines Kommanditisten zustehen, trägt sie ein Vermietungsrisiko und kann Vermietungsinitiative entfalten. Dasselbe gilt für die Anleger der Investmentgesellschaft nach dem Gesellschaftsvertrag.

Anlegern, die sich als Treugeber über den Treuhänder an der Investmentgesellschaft beteiligen, sind ebenfalls Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen, wenn ihre Stellung der eines (Direkt-)Kommanditisten vergleichbar ist. Die Anforderungen wurden von der Finanzverwaltung in dem BMF-Schreiben vom 01.09.1994 (BStBl. I 104, S. 604 f) konkretisiert. Die Struktur des mit dieser Beteiligung abzuschließenden Treuhandvertrags erfüllt diese Voraussetzungen. Deshalb sind Direktkommanditisten und Treugeberkommanditisten hinsichtlich der Zurechnung der Einkünfte gleichgestellt. Sofern vom Anleger erwünscht, kann die Treugeberstellung auch ohne Kündigung des Treuhandvertrages in eine Direktbeteiligung an der Investmentgesellschaft umgewandelt werden.

Eine vermögensverwaltende Personengesellschaft ist nicht selbst Gegenstand der Besteuerung. Das jährliche steuerliche Er-

gebnis der Investmentgesellschaft wird danach grundsätzlich einheitlich und gesondert auf Gesellschaftsebene als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung festgestellt. Den Anlegern werden die durch die Investmentgesellschaft erzielten steuerlichen Ergebnisse unter Einbeziehung der individuellen Sonderwerbungskosten und Sondereinnahmen als »Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung« gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2a AO im Verhältnis ihrer Beteiligungsquoten zugerechnet. Diese unterliegen aufgrund des deutschen ertragsteuerlichen Transparenzprinzips ausschließlich auf der Ebene der Anleger der Einkommensbesteuerung.

#### 9.1.5 Verlustverrechnung

Ein eventuell sich ergebender Verlust aus der laufenden Vermietung der Immobilien könnte nach dem aktuellen Einkommensteuerrecht nur beschränkt mit positiven Einkünften aus anderen Quellen verrechnet werden. Der Anleger kann seinen anteiligen Verlustanteil mit laufenden positiven Einkünften des jeweiligen Jahres verrechnen oder den übersteigenden Betrag bis zu einem Betrag von 1.000.000 Euro (2.000.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten) ein Jahr zurücktragen oder unbegrenzt vortragen. Ein vorgetragener Verlust kann in den Folgejahren nicht unbeschränkt abgezogen werden, sondern nur bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1 Mio. Euro, darüber hinaus bis zu 70 % (bzw. ab 1.1.2028 60 %) des den 1 Mio. Euro übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte vorrangig Sonderausgaben (sog. „Mindestbesteuerung“). Die Verlustverrechnungsbeschränkung nach § 15 b EStG (Steuerstundungsmodell) bzw. die Beschränkung des Verlustabzugs nach § 15 a EStG (Verlustabzug bei beschränkter Haftung) kommen für die prognostizierten Anlaufverluste nicht zur Anwendung. Nach der Prognose erzielt der AIF ab dem Jahr 2027 bereits positive steuerliche Ergebnisse.

#### 9.1.6 Veräußerungsgewinn

##### *Privates Veräußerungsgeschäft (§ 23 EStG)*

Die Anlagestrategie sieht vor, das Anlageobjekt der Objektgesellschaft nach der Vermietungsphase zu verkaufen und dabei einen Veräußerungsgewinn zu erzielen. Nach aktueller Rechtslage wäre der Veräußerungsgewinn steuerpflichtig, wenn zwischen dem Kauf der Immobilien oder dem Beteiligungszeitpunkt eines Anlegers und dem Verkauf der Immobilien ein Zeitraum von weniger als zehn Jahren liegen würde (Spekulationsfrist). Da die voraussichtliche Vermietung der Immobilien länger als für einen Zeitraum von zehn Jahren vorgesehen ist, unterliegt ein eventuell entstehender Veräußerungsgewinn nach heutiger Rechtslage dann nicht der Einkommensteuer, wenn auch der Anleger bereits zehn Jahre an der Investmentgesellschaft beteiligt ist. Sollte eine Veräußerung der Immobilien durch die Objektgesellschaft oder der Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft innerhalb der Spekulationsfrist erfolgen, wäre der Unterschied zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungskosten abzüglich der bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogenen Absetzungen für Abnutzung, erhöhte Absetzungen, Sonderabschreibungen und anderen in sachlichen Zusammenhang mit der Veräußerung zu berücksichtigenden Werbungskosten andererseits als steuerpflichtiger Veräuße-



rungsgewinn anzusetzen (§ 23 Abs. 3 Satz 1 und 4 EStG). Die Veräußerung eines Gesellschaftsanteils gilt als Veräußerung der anteiligen Wirtschaftsgüter (§ 23 Abs. 1 Satz 4 EStG). Erfolgt die Veräußerung bzw. Übertragung innerhalb der Spekulationsfrist, die mit Beitritt des Anlegers zur Investmentgesellschaft bzw. mit Erwerb des Anteils an der Investmentgesellschaft zu laufen beginnt, so unterliegt ein Veräußerungsgewinn der Besteuerung auf Ebene des Anlegers gemäß seinen persönlichen steuerlichen Verhältnissen.

Ein *privates* steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft nach § 23 EStG liegt nicht vor, wenn auf der Ebene eines Anlegers bereits originäre gewerbliche Einkünfte aufgrund eines individuell ausgelösten gewerblichen Grundstückshandels gegeben sind.

*Gewerblicher Grundstückshandel (§ 15 EStG)*

Konzeptionsgemäß wird bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot und einer angenommenen Haltedauer von Gesellschaftsanteilen an der Investmentgesellschaft für eine Zeitspanne von mehr als zehn Jahren weder die Veräußerung des Grundstücks noch die Veräußerung der Beteiligung an der Objektgesellschaft oder die Veräußerung eines Anteils an der Investmentgesellschaft einen gewerblichen Grundstückshandel begründen.

Ein gewerblicher Grundstückshandel wird nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung jedoch angenommen, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mit dem Erwerb eines Grundstücks oder einer Beteiligung an einer Grundstücksgesellschaft mehr als drei Objekte mit Veräußerungsabsicht verkauft werden (Drei-Objekt-Grenze). Als Objekt im Sinne der Drei-Objekt-Regel sind dabei in- oder ausländische Grundstücke jeder Art, unabhängig von deren Größe, Wert oder Nutzungsart, sowie bebaut oder unbebaut und Anteile an Grundstücksobjektgesellschaften anzusehen. Die Objektgesellschaft wird ein Gebäude erwerben und vermieten. Demzufolge kann bei einer Veräußerung der Immobilien oder eines Gesellschaftsanteils insgesamt nur ein Zählobjekt für die Beurteilung eines gewerblichen Grundstückshandels entstehen.

Ein enger zeitlicher Zusammenhang ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Zeitspanne zwischen dem Erwerb und dem Verkauf nicht mehr als fünf Jahre beträgt bzw. für Branchenkundige zehn Jahre.

Die Finanzverwaltung hat für die Beurteilung eines gewerblichen Grundstückshandels eine Nichtaufgriffsgrenze hinsichtlich der Höhe der Beteiligungsquote bzw. des Anteils am veräußerten Grundstück festgelegt (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004, IV A 6 – S 2240 – 46/04, BStBl. I, Seite 434). Soweit diese nicht überschritten wird, entsteht kein gewerblicher Grundstückshandel bzw. entsteht kein Zählobjekt. Demnach würden Veräußerungsvorgänge durch die Gesellschaft dem Anleger nur dann zugerechnet werden, wenn er (i) zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder (ii) der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils oder der auf ihn entfallende anteilige Verkehrswert der veräußerten Grundstücke mehr als 250.000 Euro beträgt. Bei einer Veräußerung der Beteiligung durch den Anle-

ger würde ein Zählobjekt erst dann zugerechnet, wenn der Anleger (i) zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist oder (ii) der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils mehr als 250.000 Euro beträgt.

Im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels wären die Einkünfte nach dem Betriebsvermögensvergleich zu ermitteln und sämtliche Erträge des Anlegers aus der Investmentgesellschaft einschließlich des Veräußerungsgewinns auf seiner Ebene als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren. Die bisher berücksichtigte planmäßige Abschreibung auf das Gebäude der Objektgesellschaft würde anteilig rückwirkend versagt werden, da das bebaute Grundstück dann dem Umlaufvermögen zuzuordnen wäre und deshalb nicht mehr planmäßig abgeschrieben werden könnte.

Veräußert ein Anleger mit einer Beteiligungsquote über der Nichtaufgriffsgrenze seinen Anteil innerhalb der relevanten kurzen Zeit, wird er so gestellt, als hätte er ein Grundstück verkauft und erhält demzufolge ein Zählobjekt zugerechnet. Ergibt sich dann auf der Ebene des Anlegers durch weitere Verkäufe oder Zählobjekte eine Überschreitung der »Drei-Objekt-Grenze« und damit ein gewerblicher Grundstückshandel, können auch weitere private Grundstückstransaktionen unabhängig von deren Haltedauer zu den gewerblichen Einkünften gerechnet werden. Die selbst genutzte Immobilie bildet hier eine Ausnahme.

Die Übertragung eines Anteils durch Schenkung oder Erbfall kann keinen gewerblichen Grundstückshandel auslösen. Der gewerbliche Grundstückshandel eines Anlegers kann nicht die Investmentgesellschaft gewerblich infizieren.

Die laufenden Einkünfte und der Veräußerungsgewinn unterliegen der tariflichen Einkommensteuer des Anlegers und der Belastung mit Gewerbesteuer. Für Zwecke der Gewerbesteuer sind den Erträgen 25 % der anteiligen Zinsaufwendungen hinzuzurechnen (§ 8 GewStG). Der so ermittelte Gewerbeertrag würde mit dem individuellen Hebesatz der zuständigen Gemeinde des Anlegers der Gewerbesteuer unterliegen. Natürliche Personen können unter bestimmten Voraussetzungen eine Steuerermäßigung bei Einkünften aus Gewerbebetrieb nach § 35 EStG geltend machen. Im Idealfall wird über die typisierende Ermäßigung bei der Einkommensteuer die anteilige Belastung mit Gewerbesteuer wieder ausgeglichen.

Im Falle einer geplanten vorzeitigen Veräußerung der Beteiligung empfehlen wir den Rat des persönlichen Steuerberaters.

**9.1.7    Tarifliche Einkommensteuer**

Die tarifliche Einkommensteuer ist in § 32a EStG geregelt. Ab dem Veranlagungszeitraum 2025 wird ein Grundfreibetrag von 12.096 Euro gewährt. Für zusammenveranlagte Partner gilt entsprechend die doppelte Summe als Steuerfreibetrag, also 24.192 Euro. Der Eingangssteuersatz beträgt in der Progressionszone 14 % und steigt an bis 42 % (bis zu einem zu versteuernden Einkommen von 68.480 Euro). Die erste obere Proportionalstufe

beginnt bei einem zu versteuernden Einkommen von 68.481 Euro mit einem konstanten Grenzsteuersatz von 42 % und endet bei einem zu versteuernden Einkommen von 277.825 Euro. Ab einem zu versteuernden Einkommen von 277.826 Euro gilt ein konstanter Grenzsteuersatz von 45 %. Auf den jeweiligen Steuerbetrag wird zudem der Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie ggf. Kirchensteuer von 8 % bis 9 % erhoben. Bei der Zusammenveranlagung von Ehegatten beträgt die tarifliche Einkommensteuer das Zweifache des Steuerbetrages, der sich auf die Hälfte ihres gemeinsam zu versteuernden Einkommens ergibt.

**9.1.8    Gewerbesteuer**

Sowohl die Investmentgesellschaft als auch die Objektgesellschaft sind ausschließlich vermögensverwaltend tätig und nicht gewerblich geprägt nach § 15 Abs. 3 EStG. Beide Gesellschaften unterliegen deshalb nicht der Gewerbesteuer.

**9.1.9    Umsatzsteuer**

Die Objektgesellschaft übt aufgrund ihrer Vermietungstätigkeit eine Tätigkeit als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinn (§ 2 Abs. 1 UStG) aus. Grundsätzlich stellt die Vermietung von Immobilien eine von der Umsatzsteuer befreite Leistung dar (§ 4 Nr. 12a UStG). Auf diese Befreiung von der Umsatzsteuer kann jedoch verzichtet werden, soweit die Mieter das Grundstück für Umsätze verwenden oder zu verwenden beabsichtigen, die zum Vorsteuerabzug berechtigen (§ 9 Abs. 1 UStG). Soweit das Anlageobjekt an Mieter vermietet ist, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen ist die Objektgesellschaft berechtigt, die Umsatzsteuer für bezogene Leistungen als Vorsteuer gegenüber dem Finanzamt geltend zu machen, soweit diese Leistungen das Gesamtgebäude oder ihre allgemeinen Kosten betreffen. Für bezogene Leistungen, die direkt umsatzsteuerpflichtig vermieteten Flächen zugeordnet werden können, kann ein voller Vorsteuerabzug möglich sein; dem entsprechend kann bei einer Direktzuordnung auf umsatzsteuerfrei vermietete Flächen ein solcher Vorsteuerabzug für bezogene Leistungen auch ausgeschlossen sein. Sollten sich diese Verhältnisse künftig ändern, kann die abgezogene Vorsteuer je nach Zuordnung zumindest teilweise innerhalb eines zehnjährigen Berichtigungszeitraums entsprechend zu korrigieren sein (§ 15a UStG).

Die Investmentgesellschaft übt keine Tätigkeit als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinn (§ 2 Abs. 1 UStG) aus und ist deshalb nicht berechtigt, Vorsteuer aus den bezogenen Eingangsleistungen abzuziehen.

Der Beitritt des Anlegers zur Investmentgesellschaft unterliegt nicht der Umsatzsteuer.

**9.1.10    Grundsteuer**

Das bebaute Grundstück der Objektgesellschaft unterliegt der deutschen Grundsteuer. Diese wird von der Stadt Gießen erhoben und im Rahmen der jeweils gemäß den vertraglichen Regelungen auf die Mieter bzw. den Pächter umgelegt.

**9.1.11    Grunderwerbsteuer**

Mit der am 07.05.2021 durch den Bundesrat beschlossenen Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes wurde die seit der Finanzministerkonferenz vom 21.06.2018 angeregte Grunderwerbsteuerreform nunmehr umgesetzt, welche mit Wirkung zum 01.07.2021 nunmehr in Kraft getreten ist. Gemäß § 1 Abs. 2a GrEStG wird die Änderung des Gesellschafterbestandes einer Grundbesitz haltenden Personengesellschaft – wie eine Grundstücksveräußerung selbst – der Grunderwerbsteuer unterworfen. Voraussetzung ist allerdings, dass innerhalb von zehn Jahren mindestens 90 % der Anteile auf neue Gesellschafter übergehen. Erbfälle werden in diese Berechnung nicht einbezogen.

Die Investmentgesellschaft wird eine Beteiligung in Höhe von bis zu rd. 89,9 % an der Objektgesellschaft halten. Der Co-Investor bleibt langfristig mit einem Anteil von 10,1 % an der Objektgesellschaft beteiligt. Demzufolge sollte weder die Beteiligung der Investmentgesellschaft noch der Beitritt der Anleger zur Investmentgesellschaft eine Belastung mit Grunderwerbsteuer auslösen. Bezüglich der damit verbundenen Risiken verweisen wir auf die Darstellungen in Kapitel 5.5.6 »Grunderwerbsteuer« ab Seite 55.

**9.1.12    Erbschaft- und Schenkungsteuer**

Die Anteile an der Investmentgesellschaft und die Stellung als Treugeber können jeweils vererbt oder verschenkt werden. Bemessungsgrundlage für die Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer ist der jeweilige Anteil an den Werten der Wirtschaftsgüter der Investment- bzw. der Objektgesellschaft; Begünstigungen für Betriebsvermögen finden keine Anwendung. Der Wert für jedes einzelne Wirtschaftsgut bestimmt sich nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes. Dabei ist grundsätzlich der gemeine Wert zugrunde zu legen. Der gemeine Wert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (§ 9 Abs. 2 BewG). Kapitalforderungen und Schulden sind grundsätzlich mit dem Nennwert anzusetzen (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BewG). Während im Falle des Erwerbs von Todes wegen (§ 3 ErbStG) die Gesellschaftsschulden seit jeher als Nachlassverbindlichkeiten abgezogen werden können (§ 10 Abs. 1 Satz 4 i.V.m. Abs. 5 ErbStG), sind – anders als in der Vergangenheit – auch im Falle der Schenkung die übergehenden Schulden und Lasten der Gesellschaft für die Ermittlung der Bereicherung voll abzuziehen (§ 10 Abs. 1 Satz 4, 2. HS ErbStG). Der Vorgang ist nicht mehr in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Im Falle der Schenkung sind die anteiligen Schulden und Lasten der Gesellschaft wie eine Gegenleistung zu behandeln (§ 10 Abs. 1 Satz 4, 2. HS ErbStG und R E 7.4 ErbStR 2011) und im Ergebnis auch in vollem Umfang abzugsfähig.

In Deutschland unterliegt die Übertragung von in- und ausländischem Vermögen im Wege der Erbschaft oder Schenkung der Besteuerung, wenn der Erblasser bzw. Schenker oder Erwerber zum Zeitpunkt des Vermögensübergangs Inländer ist. Inländer ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG, wer zum Zeitpunkt des Vermögensübergangs bzw., wenn er deutscher Staatsangehöriger ist, innerhalb von fünf Jahren vor Vermögensübergang einen Wohnsitz im

Inland hat oder hatte. Dabei ist die Höhe der Erbschaft- und Schenkungsteuer vor allem abhängig vom Verwandtschaftsgrad, der Art und Höhe des vererbten bzw. verschenkten Vermögens und der Ausnutzung bestehender Freibeträge.

Die Erbschaft- und Schenkungsteuer differenziert die Belastung nach Überschreitung der persönlichen Freibeträge gestaffelt nach Verwandtschaftsgrad und Höhe des über grundsätzlich

zehn Jahre zugewendeten Vermögens. Die derzeit gültigen Steuerklassen und Freibeträge können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Es wird empfohlen, im Falle der Schenkung oder bei Erbschaft dieses näher mit dem persönlichen steuerlichen Berater zu besprechen.

Steuerklassen und Freibeträge nach dem Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (ErbStG) §§ 15, 16 und 19 (Stand Juli 2025)

Steuer-			bis	bis	bis	bis 6	bis 13	bis 26	> 26
klasse	Verwandtschaftsgrad	Freibetrag in Euro	75.000 Euro	300.000 Euro	600.000 Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro	Mio. Euro
I.	Ehegatten und Lebenspartner	500.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
	Kinder, Stiefkinder und Kinder verstorbener Kinder und Stiefkinder	400.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
	Enkel lebender Kinder und Stiefkinder	200.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
	Eltern und Groß-/Urgroßeltern bei Erwerb von Todes wegen	100.000	7 %	11 %	15 %	19 %	23 %	27 %	30 %
II.	Eltern und Groß-/Urgroßeltern bei Schenkungen, Geschwister, Nichten und Neffen, Stiefeltern, Schwiegereltern, -kinder und geschiedene Ehegatten	20.000	15 %	20 %	25 %	30 %	35 %	40 %	43 %
III.	Alle übrigen Personen, z. B. Patenkind, Lebenspartner, Freunde	20.000	30 %	30 %	30 %	30 %	50 %	50 %	50 %

9.1.13 Auszahlungen der Investmentgesellschaft

Die geplanten Auszahlungen aus der freien Liquidität eines Jahres durch die Investmentgesellschaft sind selbst nicht steuerpflichtig. Der Steuerpflicht unterliegen nur die anteiligen Ergebnisanteile, die sich nach den einkommensteuerlichen Vorschriften aus den Einnahmen abzüglich der Werbungskosten einschließlich der AfA sowie der Sonderwerbungskosten der Anleger ergeben. Die ausgeschütteten Erträge des Investmentvermögens unterliegen keinem Kapitalertragssteuerabzug.

Das Finanzamt der Investmentgesellschaft stellt die Einkünfte der Anleger unter Einbeziehung der Sondereinnahmen und Sonderwerbungskosten sowie die Zurechnung auf die einzelnen Anleger in einem sogenannten Feststellungsverfahren nach § 180 Abs. 1 Ziff. 2a AO fest. Es ergeht ein Feststellungsbescheid (sog. sogenannter Grundlagenbescheid) an die Investmentgesellschaft, der Bindungswirkung für die Einkommensteuerveranlagung der Anleger hat (sog. sogenannter Folgebescheid; § 182 Abs. 1 § 351 Abs. 2 und § 175 Abs. 1 Ziff. 1 AO). Das bedeutet, dass die Werte aus dem Grundlagenbescheid auch von Amts wegen durch das Wohnsitzfinanzamt in die Einkommensteuerveranlagung des Anlegers übernommen werden. Insofern ist entscheidend, dass eventuelle Sonderwerbungskosten des Anlegers ausschließlich im Feststellungsverfahren geltend gemacht werden, um in der persönlichen Einkommensteuerveranlagung berücksichtigt werden zu können.

9.1.14 Pflicht zur Abgabe einer Steuererklärung

Der Anleger ist verpflichtet, eine deutsche Einkommensteuererklärung bei seinem zuständigen Finanzamt abzugeben und die Einkünfte aus der Beteiligung zusammen mit allen übrigen in Deutschland steuerpflichtigen Einkünften selbst zu erklären. Der Geschäftsbesorger der Investmentgesellschaft wird zu diesem Zwecke die notwendigen Daten zur Verfügung stellen.

9.2 Angaben für Anleger mit Betriebsvermögen

Die steuerlichen Grundlagen für Privatpersonen gelten sinngemäß auch für Anleger, die ihre Beteiligung im Betriebsvermögen halten, mit folgenden Abweichungen:

- Umqualifizierung der Einkunftsart der Investmentgesellschaft, Gewinnermittlung
- Veräußerungsgewinn
- Auszahlungen an einen bilanzierenden Anleger
- Gewerbesteuerpflicht
- Steuertarif

9.2.1 Umqualifizierung der Einkunftsart der Investmentgesellschaft, Gewinnermittlung

Ist zumindest ein Gesellschafter an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft beteiligt, der seine Beteiligung in einem Betriebsvermögen hält, während die übrigen Gesellschafter diese im Privatvermögen halten, liegt eine sogenannte (echte) Zebagesellschaft vor. Dies hat zur Folge, dass mit der Beteiligung im Betriebsvermögen für den jeweiligen Gesellschafter gewerbliche Einkünfte aus der vermögensverwaltenden Personengesellschaft entstehen, die nach den Grundsätzen des Betriebsvermögensvergleichs zu ermitteln sind. Die Umqualifizierung der Einkunftsart findet jedoch erst auf der Ebene des Gesellschafters statt (z. B. Vorlagebeschluss des BFH vom 30.10.2002, DStR 2003, 245 – IV R 33/01).

Gehört ein Gesellschaftsanteil zum Betriebsvermögen eines Gesellschafters, hat der Gesellschafter grundsätzlich alle Wirtschaftsgüter und Schulden der Investment- und der Objektgesellschaft anteilig im Rahmen seines eigenen Buchführungswerkes zu erfassen und den Ergebnisanteil, der sich für ihn ergibt nach den Grundsätzen der steuerlichen Gewinnermittlung (Betriebsvermögensvergleich) zu berechnen und anzusetzen. Darüber hinaus erhöht sich der Abschreibungssatz von 2 % auf 3 % für Gebäude, die zu einem Betriebsvermögen gehören (§ 7 Abs. 4 Nr. 1 EStG).

Ermittelt die Personengesellschaft neben der Einnahmenüberschussrechnung den Gewinnanteil nach dem Betriebsvermögensvergleich, kann der Ergebnisanteil nach dieser Methode nachrichtlich dem Finanzamt des Gesellschafters mitgeteilt werden. Weist der Gesellschafter den übermittelten Ergebnisanteil gesondert in seinem Jahresabschluss aus, kann aus Vereinfachungsgründen auf eine Einzelberechnung verzichtet werden. (BMF-Schreiben vom 29.04.1994, BStBl. I 282 »Zebraerlass«).

9.2.2 Veräußerungsgewinn

Für Gesellschafter, die ihre Beteiligung in einem Betriebsvermögen halten, ist ein eventuell entstehender Veräußerungsgewinn der Gewerbesteuer sowie der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlags zu unterwerfen. Nach einer vorläufigen Prognose kann sich ein steuerlicher Veräußerungsgewinn in Höhe von rund 10,17 Mio. Euro nach den geschätzten Verkaufskosten ergeben.

9.2.3 Auszahlungen an einen bilanzierenden Anleger

Auszahlungen aus der Investmentgesellschaft sind in der Handelsbilanz in Höhe des nicht durch einen Gewinn (Gewinnvortrag) gedeckten Anteils als Minderung des jeweiligen Beteiligungsansatzes zu bilanzieren.

9.2.4 Gewerbesteuerpflicht

Der Ergebnisanteil aus der Investmentgesellschaft zählt beim Gesellschafter, der die Beteiligung im Betriebsvermögen hält, zum laufenden Gewerbeertrag und unterliegt einschließlich eines anteiligen Veräußerungsgewinns der Belastung mit Gewerbesteuer mit dem für die zuständige Gemeinde gültigen Hebesatz (Steuerbelastung in % = Hebesatz x 3,5 %). Für Zwecke der Ermittlung der Gewerbesteuer sind auch die Hinzurechnungsvorschriften des § 8 GewSt zu beachten. Demzufolge sind 25 % der anteiligen Entgelte für Schulden der Investment- bzw. der Objektgesellschaft dem Gewerbeertrag des Gesellschafters hinzuzurechnen. Die Gewerbesteuer ist eine nicht abzugsfähige Steuer, die nicht als Betriebsausgabe für steuerliche Zwecke berücksichtigt werden kann.

9.2.5 Kapitalgesellschaften und Stiftungen – Körperschaftsteuertarif

Der laufende Ergebnisanteil und der anteilige Veräußerungsgewinn aus der Investmentgesellschaft unterliegen beim Gesellschafter, in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft, der die Beteiligung im Betriebsvermögen hält, neben der Gewerbesteuer auch der tariflichen Körperschaftsteuer mit 15 % (§ 23 KStG) zuzüglich des Solidaritätszuschlags in Höhe von 5,5 %.

9.2.6 Natürliche Personen und Personengesellschaften mit Betriebsvermögen – Einkommensteuertarif

Der laufende Ergebnisanteil und der anteilige Veräußerungsgewinn aus der Investmentgesellschaft unterliegen beim Gesellschafter, als natürliche Person, der die Beteiligung im Betriebsvermögen hält, neben der Gewerbesteuer auch der tariflichen Einkommensteuer. Dies gilt auch für eine natürliche Person, die die Beteiligung über eine gewerbliche Personengesellschaft hält (mittelbare Beteiligung). Dieser Gesellschafterkreis kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen eine Steuerermäßigung bei Einkünften aus Gewerbebetrieb nach § 35 EStG geltend machen. Im Idealfall wird über die typisierende Ermäßigung bei der Einkommensteuer die anteilige Belastung mit Gewerbesteuer wieder ausgeglichen. Hierzu empfehlen wir den Rat des persönlichen Steuerberaters.

## 10. Auslagerung und Dienstleistungen

### 10.1 Auslagerungen der KVG nach § 36 Abs. 9 KAGB

**10.1.1 Auslagerungen** innerhalb der Hannover Leasing Gruppe  
Im Rahmen der bestehenden Dienstleistungs- und Gestellungsvereinbarung mit der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG vom 13. Mai 2022 (zuletzt geändert mit 3. Nachtrag vom 8. Februar 2024) werden personelle Ressourcen der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG eingesetzt, um diverse Tätigkeiten und Aufgaben bei der KVG durchzuführen. Diese Tätigkeiten umfassen unter anderem das Accounting & Fund Accounting, Controlling, Tax & Treasury, Personal und Recht. Die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG qualifiziert die Personalgestellungen gemäß der bestehenden Dienstleistungs- und Gestellungsvereinbarung nicht als Auslagerung im Sinne von § 36 KAGB und Tz. 10 KaMaRisk.

**10.1.2 Auslagerungen außerhalb der Hannover Leasing Gruppe**  
Es bestehen folgende Auslagerungen ohne Bezug zu spezifischen Investmentvermögen:

#### Auslagerung der Internen Revision

Auslagerungsunternehmen:  
**Vivacis Consulting GmbH**  
(zuständig für die Hannover Leasing Gruppe ist Herr Steffen Malsch)  
Sitz / Geschäftsanschrift  
Horexstraße 1, 61352 Homburg vor der Höhe  
Handelsregister  
Bad Homburg v.d.H. HRB 11951

#### Unterauslagerung der IT durch die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG

Auslagerungsunternehmen:  
**CORESTATE Capital Holding S.A.**  
Sitz / Geschäftsanschrift  
9-11 Grand Rue, L-1661 Luxemburg  
Handels- und Firmenregister (RCS)  
R.C.S.: B199780

**X1F Management & Technology ServicesGmbH**  
Sitz / Geschäftsanschrift  
Nymphenburger Straße 1, 80335 München  
Handelsregister  
Amtsgericht München, HRB 266718

Es bestehen folgende Auslagerungen im Zusammenhang mit diesem AIF:

#### Auslagerung des Facility Managements

Die Objektgesellschaft hat mittels Vertragsübernahme zum wirtschaftlichen Stichtag 01.12.2018 den Dienstleistungsvertrag Haustechnik vom 10.05./13.05.2016 mit der Apleona Mitte-West GmbH, Standort Frankfurt, Im Gefierth 14-16, 63303 Dreieich-Sprendlingen, als qualifizierten Dienstleister für das Facility Management übernommen.

#### Auslagerung des Property Managements

Die Objektgesellschaft hat nach entsprechender Ausschreibung mit der Multi Germany GmbH, Grafenberger Allee 337, 40235 Düsseldorf als qualifizierter Dienstleister im Jahr 2023/2024 einen Vertrag über das Center- und Vermietungsmanagement sowie technische und kaufmännische Property Management abgeschlossen.

#### 10.1.3 Rechte der Anleger

Zwischen den Anlegern und den Auslagerungsunternehmen entstehen keine unmittelbaren Vertragsbeziehungen. Die jeweiligen Verträge regeln ausschließlich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien aus dem jeweiligen Vertragsverhältnis. Etwaige unmittelbare eigene Rechte des Anlegers gegen ein Auslagerungsunternehmen ergeben sich aus dem jeweiligen Vertrag nicht.

Im Falle einer schuldhaften Verletzung vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten haftet das jeweilige Auslagerungsunternehmen gegenüber der KVG auf Schadensersatz nach Maßgabe der vertraglichen Regelungen und gesetzlichen Vorschriften. Gem. § 36 Abs. 4 KAGB hat die KVG ihrerseits hat ein Verschulden des Auslagerungsunternehmens in gleichem Umfang zu vertreten wie eigenes Verschulden.

### 10.2 Übertragene Verwahrungsfunktionen, Ausgelagerte Verwahrungsaufgaben

Die Verwahrstelle ist berechtigt, die Verwahrungsaufgaben nach § 81 KAGB unter den Voraussetzungen des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) zu übertragen bzw. auszulagern. Zum Zeitpunkt der Auflegung des AIF hat die Verwahrstelle keine Verwahrungsfunktionen übertragen bzw. Verwahrungsaufgaben ausgelagert.

### 10.3 Interessenkonflikte

Zwar haben die KVG und die Auslagerungsunternehmen geeignete Maßnahmen getroffen, um Interessenkonflikten entgegenzuwirken oder ihre Behandlung im Interesse der Anleger zu regeln; jedoch können Interessenkonflikte nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der Auslagerung können sich daher folgende Interessenskonflikte ergeben:

Interessenkonflikte können sich daraus ergeben, dass der Auftragnehmer teilweise die gleichen Dienstleistungen auch für andere Gesellschaften und deren Investmentvermögen, seien es Gesellschaften innerhalb oder außerhalb der Hannover Leasing Gruppe, erbringen.

Da die KVG diverse Tätigkeiten an Gesellschaften innerhalb der Hannover Leasing Gruppe ausgelagert hat, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die jeweiligen Verträge in anderer Form abgeschlossen worden wären oder werden, wenn eine Gesellschaft beteiligt wäre, die nicht gesellschaftsrechtlich oder personell mit der KVG verflochten ist.

Bei Interessenkonflikten, die die KVG betreffen, wird die KVG sich darum bemühen, Interessenkonflikte zu vermeiden und, wenn sich diese nicht vermeiden lassen, dafür sorgen, dass mit etwaig unvermeidbaren Konflikten unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Investmentgesellschaft bzw. der Anleger umgegangen wird.

Die KVG widmet den Tätigkeiten für die Investmentgesellschaft so viel Zeit, wie sie dies für notwendig und angemessen erachtet. Für sie besteht keine Beschränkung hinsichtlich der Auflegung zusätzlicher Investmentvermögen, des Eingehens von Anlageberatungsbeziehungen oder der Aufnahme weiterer zulässiger Geschäftstätigkeiten, auch wenn diese im Wettbewerb mit der Tätigkeit für die Investmentgesellschaft stehen.

### 10.4 Dienstleister der KVG

#### 10.4.1 Recht und Steuern

Die KVG wird sich bei Bedarf durch externe qualifizierte Dienstleister (Rechtsanwälte, Steuerberater) unterstützen lassen. Die KVG beabsichtigt mit Sonntag & Partner, Partnerschaftsgesellschaft mbB einen Vertrag für die laufende Steuerberatung zu schließen.

Angaben zum Vertragspartner:

Sitz/Geschäftsanschrift  
Schertlinstr. 23, 86159 Augsburg  
Registergericht  
Amtsgericht Augsburg;  
Partnerschaftsregister Nr. 60

#### Vertragliche Verpflichtungen

Der Vertrag über die laufende Steuerberatung soll im Wesentlichen die vertraglichen Verpflichtungen zur Erstellung der Jahresabschlüsse und der Steuererklärungen umfassen. Die weiteren vertraglichen Bestimmungen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Investmentvermögens noch nicht verhandelt worden.

#### 10.4.2 Datenschutz

Übernahme der Funktion des Datenschutzbeauftragten  
**fox-on Datenschutz GmbH**  
Geschäftsführerin: Frau Alef Völkner  
Sitz / Geschäftsanschrift  
Pollerhofstr. 33a, 51789 Lindlar/Köln  
Handelsregister  
Amtsgericht Köln HRB 77193

#### 10.4.3 Vertrieb

Der Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft erfolgt nicht durch die KVG selbst, sondern durch externe Vermittler. Die Vermittler werden im Rahmen ihrer Tätigkeit – d. h. der Vermittlung der Anteile an der Investmentgesellschaft – jeweils im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig. Die Vermittler erbringen vergleichbare Tätigkeiten regelmäßig auch für andere Investmentvermögen und vertreiben ggf. noch andere Anlageprodukte. Aufgrund der Zahlung von Vermittlungsprovisionen der KVG an (potentielle) Vermittler besteht ein gesteigertes eigenes Vertriebsinteresse dieser Vermittler an der Vermittlung der Anteile an der Investmentgesellschaft, die zu Interessenkonflikten führen können.

#### Hinweis

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zukünftig zu weiteren Beauftragungen von Dienstleistern durch die KVG kommt. Durch die Dienstleistungsverträge werden ausschließlich vertragliche Beziehungen zwischen der Investmentgesellschaft und dem jeweiligen Dienstleister, nicht jedoch unmittelbar mit den Anlegern begründet. Direkte vertragliche Ansprüche der Anleger gegen die Dienstleister werden durch die Dienstleistungsverträge daher nicht begründet. Mit der Beauftragung von Dienstleistungen an Dritte können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch den Einbezug von Dritten ergeben.



## 11. Jahresberichte, Abschlussprüfer und Offenlegung von weiteren Informationen

### 11.1 Jahresberichte

Die KVG erstellt innerhalb der gesetzlichen Fristen einen den Bestimmungen des KAGB entsprechenden Jahresbericht. Der Jahresbericht enthält unter anderem den durch den Abschlussprüfer geprüften Jahresabschluss und den geprüften Lagebericht für das betreffende Geschäftsjahr. Der Jahresbericht wird erstmals für das Geschäftsjahr erstellt, in dem der KVG die Vertriebs-erlaubnis gemäß § 316 Abs. 3 KAGB von der BaFin für die Invest-mentgesellschaft erteilt wird. Die Jahresberichte der Investment-gesellschaft sind bei der KVG sowie bei der Investmentgesellschaft erhältlich.

Der am Erwerb eines Anteils interessierte Anleger erhält den letzten veröffentlichten Jahresbericht kostenlos bei der KVG, Wolfratshauer Str. 49, 82049 Pullach.

### 11.2 Anlegerkommunikation

Die den Gesellschaftern (Anlegern) zur Verfügung zu stellenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen werden, soweit ge-setzlich zulässig und in dem Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, über das Investoren-Portal zur Verfügung gestellt.

### 11.3 Abschlussprüfer

Mit der Prüfung der Investmentgesellschaft einschließlich des Jahresberichts wird voraussichtlich Sonntag & Partner, Partner-schaftsgesellschaft mbB, geschäftsansässig: Schertlinstraße 23, 86159 Augsburg, beauftragt. Im Übrigen ist für die Wahl des Ab-schlussprüfers die Gesellschafterversammlung zuständig.

### 11.4 Offenlegung von weiteren Informationen

Die KVG legt die gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informatio-nen, einschließlich jeglicher neuer Regelungen zum Liquiditäts-management der Investmentgesellschaft und zum jeweils aktu-ellen Risikoprofil der Investmentgesellschaft und der von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanage-mentsysteme im Jahresbericht der Investmentgesellschaft of-fen. Die KVG informiert die Anleger zusätzlich unverzüglich mit-tels dauerhafter Datenträger und durch Veröffentlichung auf deren Internetseite über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben.

Der am Erwerb eines Anteils interessierte Anleger kann Informa-tionen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risi-komanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Ver-mögensgegenständen des Investmentvermögens verlangen und diese kostenlos in deutscher Sprache telefonisch, per Post, per Telefax oder per E-Mail in Papierform bei der KVG, Wolfratshau-ser Straße 49, 82049 Pullach, anfordern.

### 11.5 Informationen gemäß Art. 6 bis 9 der Ver-ordnung (EU) 2019/2088 (»Offenle-gungs-Verordnung«) sowie gemäß Art. 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 (»Taxonomie-Verordnung«)

Die Gesellschaft hat sich zum Ziel gesetzt, in Einklang mit den Vorgaben der Offenlegungs-Verordnung, insbesondere nach Maßgabe des Art. 8 Abs. 1 Offenlegungs-Verordnung, im Rah-men von Investitionsentscheidungen, die sie für den AIF trifft, grundsätzlich auch die sog. ESG-Faktoren „Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung“ (Environmental, Social and Gover-nance) zu berücksichtigen und durch die Verfolgung einer defi-nierten ESG-Strategie das von der Europäischen Union definierte Umweltziel des Klimaschutzes durch einen positiven Beitrag zu unterstützen.

Wesentlicher Bestandteil der ESG-Strategie des AIF ist die Durch-führung einer standardisierten ESG Due Diligence. Die Gesell-schaft wird die zu erwerbenden Immobilien im Ankaufsprozess und auch während der Haltedauer anhand von festgelegten und definierten Kriterien auswählen bzw. kontinuierlich bewerten.

Hinweis gem. Art. 6 Taxonomie-Verordnung: Der Grundsatz »Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen« findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitio-nen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen be-rücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Zusätzlich zu den in diesem Verkaufsprospekt dargelegten Infor-mationen finden Sie weitere Informationen zu den ökologischen bzw. sozialen Merkmalen des AIF, einschließlich Informationen zu den Methoden, mit denen die Erreichung der vom AIF geförder-ten ESG-Merkmale gemessen wird, zum Ansatz der Gesellschaft im Hinblick auf den Umgang mit negativen Nachhaltigkeitsaus-wirkungen sowie Angaben gemäß Art. 5 Taxonomie-Verordnung unter [www.hannover-leasing.de](http://www.hannover-leasing.de). Dies umfasst, sobald die ent-sprechenden Informationen vorliegen, gegebenenfalls (i) Infor-mationen über Umweltziele, zu deren Erreichung die dem AIF zugrunde liegende Investitionen beitragen und (ii) eine Beschrei-bung, wie und in welchem Umfang die dem AIF zugrunde liegen-den Investitionen solche in Wirtschaftstätigkeiten sind, die als ökologisch nachhaltig im Sinne der Taxonomie-Verordnung ein-zustufen sind.

Die »ESG-Strategie – Ankauf« und die »ESG-Strategie – Bestand« sind nachfolgend ausführlich dargestellt:

#### 11.5.1 ESG-Strategie – Ankauf

Im Rahmen der ESG Due Diligence wird vor dem Ankauf eines neuen Objektes das Vorliegen der definierten und nachfolgend tabellarisch dargestellten ESG-Kriterien geprüft (»Nachhaltig-keitsprüfung«). Für jedes ESG-Kriterium wurden Merkmale fest-gelegt, um eine konkrete Bewertung im Rahmen der Nachhaltig-

keitsprüfung zu ermöglichen. Erfüllt eine Immobilie mindestens sieben der festgelegten ESG-Kriterien, kann der Ankauf erfol-gen. Die Nachhaltigkeitsprüfung wurde vor Abschluss des Kauf-vertrags zum Erwerb des Anlageobjekts mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Nr.	ESG-Kriterium	Merkmal	Ergebnis
1	Einklang mit den Anforderungen der aktuell gelten-den Regelungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG)	Aktuelle Anforderung / Gesetzgebung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2	Vorhandene oder (bei Neubauten innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung) angestrebte Zertifizie-rung/Scoring der Investitionsobjekte nach DGNB, LEED, BREEAM, ECORE, GRESB oder vergleichbar	Zertifizierung/Scoring	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
3	Bezug von effizienten oder regenerativen Energie-trägern <sup>1</sup>	Energieträger (für Allgemeinflächen)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
4	Vorhandensein von Einrichtungen zur Optimierung der Energieeffizienz	Klassen A–D gemäß DIN EN 15232 2 Mindestens B gemäß DIN EN 15232	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
5	ÖPNV-Anbindung	Entfernung zwischen ÖPNV und Gebäude ÖPNV unter 800 m erreichbar (z.B.: <a href="http://www.walkscore.com">www.walkscore.com</a> )	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
6	CO <sub>2</sub> Emissionen der Investitionsobjekte Identifikati-on von Optimierungsmaßnahmen	Maximal 5 Jahre negative Abweichung vom EU–Dekarbonisierungspfad unter Berück-sichtigung der Durchführung von vorgeschlagenen Optimierungsmaßnahmen (gemäß aktuelle Version CRREM <sup>13</sup> )	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
7	Digitalisierungskonzept	Erfüllt mindestens 2 Kriterien: <input type="checkbox"/> Intelligente Anlagentechnik <input type="checkbox"/> Smart Meters Sensorik <input type="checkbox"/> Parking–App/ Digitale Leitsysteme <input type="checkbox"/> Digitaler Infostand/ Informations–App <input type="checkbox"/> Retrofit GLT/ Gebäudeautomatisierung (digitale Steuerung von Heizung/ Kühlung/ Beleuchtung/ Lüftungssystemen/ RLT–Anlagen/ Sonnenschutzsteuerung/ Aufzugs–steuerung) <input type="checkbox"/> Digitale Raumplanung (Meetingräume buchbar über System) Nicht abschließend	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
8	Vorhandensein von sozialen Räumen im und im Um-feld des Investitionsobjektes	Erfüllt mindestens 2 Kriterien <input checked="" type="checkbox"/> Raum für Sport–/Yoga–/Gesundheitsangebote <input type="checkbox"/> zentraler Gemeinschafts–/Ruheraum <input type="checkbox"/> anmietbarer Multifunktionsraum <input type="checkbox"/> Innenhöfe, (Dach–Terrassen und/ oder Balkone/ Loggien <input type="checkbox"/> Grünflächen/ Parkanlage auf Grundstück (Bänke, Tische, Stühle, Liegen) <input type="checkbox"/> Kunst <input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz Nicht abschließend	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
9	Mobilitätsinfrastruktur	Sicherung einer nachhaltigen Mobilität und Gebäudezugänglichkeit Erfüllt mindestens 2 Kriterien: <input type="checkbox"/> E–Ladestationen <input checked="" type="checkbox"/> Stellplätze für Fahrräder <input type="checkbox"/> Stellplätze für Mobilitäts–Sharing <input checked="" type="checkbox"/> Barrierefreie Erschließung des Gebäudes <input checked="" type="checkbox"/> Barrierefreier Toilettenraum <input checked="" type="checkbox"/> Vorhandene Sonderparkplätze Nicht abschließend	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
10	Physische Klimarisiken & Resilienz	Analyse der Physischen Risiken des Klimawandels und Erarbeitung von Anpassungs-maßnahmen zur Risikominderung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

<sup>1</sup> Unter Erneuerbare Energien (regenerative Energien) versteht man Energieträger, die unendlich zur Verfügung stehen beziehungsweise in kürzerer Zeit wieder nachwachsen können. Zu Erneuerbaren Energieträgern zählen Wasserkraft, Solar- und Windenergie, Biomasse sowie Geothermie. Effiziente Energieträger: Nutzung von Nah- und Fern-wärme und –Kälte; Kraft–Wärme–Kopplung= gleichzeitige Gewinnung von mechanischer Energie und nutzbarer Wärme. Höhere Effizienz spart Primärenergie und CO<sub>2</sub>.

<sup>2</sup> Die DIN EN 15232 ermöglicht es, das energetische Einsparpotenzial durch Gebäudeautomation zu ermitteln. Sie enthält im Wesentlichen eine Checkliste, die die Gewerke Heizung, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung, Verschattung und Managementfunktionen systematisch hinterfragt. Zu ihrem Gebrauch ist kein Fachwissen über spezielle Tech-nologien der Automation erforderlich. Je nach ihrem Ergebnis werden Gebäude einer von vier Effizienzklassen zugeordnet: Klasse A: Gebäudeautomation und Energiema-nagement, Klasse B: Gebäudeautomation, Klasse C: Standardregelausstattung, Klasse D: keine Energieeffizienz

<sup>3</sup> Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

Ergebnis:

Die Immobilie »neustädter, Gießen« erfüllt sieben der definierten ESG-Kriterien. Dies ist Voraussetzung dafür, dass der Ankauf einer Immobilie im Einklang mit der festgelegten ESG-Strategie erfolgen kann. Falls ein Gebäude weniger als sieben der definierten ESG-Kriterien erfüllt, ist ein Ankauf nicht mit der ESG-Strategie des AIF vereinbar und die Investition kann nicht erfolgen.

11.5.2 ESG-Strategie – Bestand

Auch für Bestandsimmobilien sieht die ESG-Strategie des AIF eine regelmäßige Überprüfung der definierten und nachfolgend tabellarisch dargestellten ESG-Kriterien vor (»fortlaufende Nachhaltigkeitsprüfung«). Die nachfolgend dargestellten ESG-Kriterien werden von der Gesellschaft im Rahmen einer Gesamt-

bewertung während der Bestandsphase fortlaufend geprüft/abgefragt. Ihr Vorliegen oder Nichtvorliegen ist jedoch keine Voraussetzung dafür, dass Immobilien weiter im Bestand des AIF gehalten werden dürfen.

Die Gesellschaft wird das Ergebnis dieser Nachhaltigkeitsprüfung im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung und bei der Entscheidung über einen etwaigen Verkauf einer Immobilie angemessen berücksichtigen und ggf. daraus konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen und sozialen Merkmale der Immobilie ableiten. Derartige Maßnahmen können z.B. in baulichen Maßnahmen oder technischen Nachrüstungen bestehen.

Nr.	ESG-Kriterium	Merkmal	Ergebnis
1	Mieterzufriedenheit	Quantifizierung der Mieterzufriedenheit anhand repräsentativer Umfragen und / oder mittels interner- bzw. externer Bewertungsscores (wie Keepfactor oder vergleichbar).	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
2	Durchführung von Maßnahmen zur Förderung von Biodiversität am und im Umfeld der Investitionsobjekte	Auf dem Grundstück befinden sich Grünflächen, die mehr als 5 % der Grundstücksfläche ausmachen (z.B. begrünte Innenhöfe, Außenbepflanzung)	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
3	Förderung von sozialen Räumen im und im Umfeld des Investitionsobjektes	Erfüllt mindestens 2 Kriterien <input checked="" type="checkbox"/> Raum für Sport-/Yoga-/Gesundheitsangebote <input checked="" type="checkbox"/> zentraler Gemeinschafts-/Ruheraum <input type="checkbox"/> anmietbarer Multifunktionsraum <input checked="" type="checkbox"/> Innenhöfe, (Dach-Terrassen und/oder Balkone/Loggien) <input type="checkbox"/> Grünflächen/Parkanlage auf Grundstück (Bänke, Tische, Stühle, Liegen) <input type="checkbox"/> Kunst <input type="checkbox"/> Spielplatz Nicht abschließend	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
4	Vorhandensein digitaler Gebäudesteuerung/ Gebäudeautomation	DIN EN 15232 4 Mindestens B gemäß DIN EN 15232 binnen 5 Jahren	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
5	Vorhandene oder angestrebte Zertifizierung/Scoring der Investitionsobjekte nach DGNB, LEED, BREEAM, ECORE, GRESB oder vergleichbar	Maßnahmen, die für Zertifizierung notwendig sind bzw. notwendig sind, damit Zertifizierung Bestand hat	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
6	Verbrauchs- und Emissionsdaten (Strom, Wasser, Gas, Fernwärme, Restmüll) der Investitionsobjekte	Erfassung und Auswertung von Verbrauchsdaten und Aufdeckung von Optimierungspotentialen anhand Betriebskostenrechnungen nach Inbetriebnahme	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
7	CO <sub>2</sub> Emissionen der Investitionsobjekte	Fortlaufende Analyse der Kompatibilität mit dem Dekarbonisierungspfad des EU-Green-Deals bis ins Jahr 2050 (gemäß aktuelle Version CREEMS). Identifikation von Optimierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Kosten/Nutzen	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
8	Bezug von effizienten oder regenerativen Energieträgern	Energieträger (für Allgemeinflächen)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
9	Entsprechung mit den Anforderungen der aktuell geltenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)	Aktuelle Anforderung / Gesetzgebung	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
10	Physische Klimarisiken & Resilienz	Analyse der Physischen Risiken des Klimawandels und Erarbeitung von Anpassungsmaßnahmen zur Risikominderung	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

<sup>4</sup> Die DIN EN 15232 ermöglicht es, das energetische Einsparpotenzial durch Gebäudeautomation zu ermitteln. Sie enthält im Wesentlichen eine Checkliste, die die Gewerke Heizung, Kühlung, Lüftung, Beleuchtung, Verschattung und Managementfunktionen systematisch hinterfragt. Zu ihrem Gebrauch ist kein Fachwissen über spezielle Technologien der Automation erforderlich. Je nach ihrem Ergebnis werden Gebäude einer von vier Effizienzklassen zugeordnet: Klasse A: Gebäudeautomation und Energiemanagement, Klasse B: Gebäudeautomation, Klasse C: Standardregelausstattung, Klasse D: keine Energieeffizienz

<sup>5</sup> Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

## 12. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

Gemäß § 312d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (»BGB«) in Verbindung mit Artikel 246b §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (»EGBGB«) sind bei Vorliegen eines außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrags oder eines Fernabsatzvertrags über Finanzdienstleistungen dem Anleger vor Abgabe von dessen Vertragserklärung die nachfolgend aufgeführten Informationen zur Verfügung zu stellen, sofern es sich bei dem Anleger um einen Verbraucher nach § 13 BGB handelt.

### 12.1 Allgemeine Informationen zum Unternehmen der Gesellschaft und den gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

Treuhänder

Firma

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH

Sitz / Geschäftsanschrift

Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal, Deutschland

Telefon (089) 2 11 04-0

Telefax (089) 2 11 04-210

Handelsregister

HRB 212325, Amtsgericht München

Geschäftsführer

Clemens Graf von Montgelas und Steffen Weigand

Vertretungsberechtigung

Der Treuhänder wird gemeinschaftlich durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer in Gemeinschaft mit einem Prokuristen vertreten. Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Hauptgeschäftstätigkeit

Treuhänderische und nicht treuhänderische Verwaltung von Kapitalanlagen aller Art, insbesondere von Beteiligungen an Unternehmen, einschließlich Investmentgesellschaften und Investmentvermögen im Sinne des KAGB.

Aufsichtsbehörde

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung unterliegt der Treuhänder nicht der Aufsicht durch eine Aufsichtsbehörde.

Gesellschaft (nachfolgend auch »AIF«)

Firma

HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment KG

Sitz / Geschäftsanschrift

Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal, Deutschland

Handelsregister

HRA 115750, Amtsgericht München

Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung der Gesellschaft sind die HL Invest neustädter, Gießen Komplementär GmbH (persönlich haftender Gesellschafter) und die HANNOVER LEASING Investment GmbH (Geschäftsführender Kommanditist), jeweils geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal berechtigt, soweit die Tätigkeit nicht auf eine AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurde. Die HL Invest neustädter, Gießen Komplementär GmbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 272939 eingetragen. Mitglieder der Geschäftsführung des persönlich haftenden Gesellschafters sind Stefan Ziegler und Michael Krywko, jeweils geschäftsansässig Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal. Die HANNOVER LEASING Investment GmbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter der Nummer HRB 199550 eingetragen. Mitglieder der Geschäftsführung des Geschäftsführenden Kommanditisten sind Marcus Menne, Stefan Ziegler und Thomas Aigner, jeweils geschäftsansässig Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal. Herr Menne scheidet am 31.10.2025 aus der Geschäftsführung aus.

Vertretungsberechtigung

Der persönlich haftende Gesellschafter und der Geschäftsführende Kommanditist der Investmentgesellschaft werden zusammen die »Geschäftsführenden Gesellschafter« genannt. Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft jeweils einzeln berechtigt und verpflichtet, soweit im Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft nicht etwas anderes bestimmt ist. Der Geschäftsführende Kommanditist und der persönlich haftende Gesellschafter werden jeweils durch zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen vertreten. Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Gesellschaft wird extern von einer AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet, die gemäß § 154 Abs.1 Satz 2 KAGB insbesondere für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Gesellschaft nach den maßgeblichen Bestimmungen des KAGB, der das KAGB ergänzenden Regelungen und Verwaltungsvorschriften sowie der Anlagebedingungen verantwortlich ist. Zu den auf die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragenen Aufgabenbereichen gehören alle Tätigkeiten der kollektiven Vermögensverwaltung, d.h. die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die administrativen Tätigkeiten, der Vertrieb von Beteiligungen an der Gesellschaft und Tätigkeiten in Zusammenhang mit Vermögensgegenständen der Gesellschaft. Zur Erfüllung ihrer Aufgaben erhält die AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft eine rechtsgeschäftliche Generalvollmacht zur Vertretung der Gesellschaft. Soweit der Aufgabenbereich der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft reicht, darf die Geschäftsführung der Investmentgesellschaft nicht bzw. nur im Einvernehmen mit der AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft handeln.



**Hauptgeschäftstätigkeit**  
Bei der Gesellschaft handelt es sich um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF mit festen Anlagebedingungen in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien (»Publikums-AIF«), deren Unternehmensgegenstand ausschließlich in der Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 Kapitalanlagebesetzbuch (»KAGB«) zum Nutzen der Anleger liegt. Die festgelegte Anlagestrategie der Gesellschaft besteht im mittelbaren Erwerb und in der Verwaltung sowie – zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft – in der Veräußerung der Immobilie »neustädter« in 35390 Gießen, Neustadt 26 – 28 (»Anlageobjekt«). Das Anlageobjekt wurde von der Ginova PropCo S.à r.l. (eingetragen im Handels- und Firmenregister von Luxemburg (Registre de commerce et des sociétés, RCS) unter B 224 575) als Objektgesellschaft erworben, wobei die Investmentgesellschaft deren Anteile mehrheitlich (rd. 89,897 %) erwerben wird, sofern die Ankaufovoraussetzungen vorliegen. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Investmentgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie der gesetzlichen Vorgaben.

<b>AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (»KVG«)</b>
<b>Firma</b> HANNOVER LEASING Investment GmbH
<b>Sitz / Geschäftsanschrift</b> Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal, Deutschland
<b>Handelsregister</b> HRB 199550, Amtsgericht München
<b>Geschäftsführung</b> Mitglieder der Geschäftsführung der KVG sind Marcus Menne, Stefan Ziegler und Thomas Aigner, jeweils geschäftsansässig Wolfratshauser Straße 49, 82049 Pullach i. Isartal. Die Mitglieder der Geschäftsführung sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Herr Menne scheidet am 31.10.2025 aus der Geschäftsführung aus.
<b>Vertretungsberechtigung</b> Die KVG wird durch zwei ihrer Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen vertreten.

**Gesellschafter**  
Die Höhe des gezeichneten und vollständig eingezahlten Kapitals der KVG beträgt 5.000.000 Euro. Mit Wirkung zum 30.06.2021 erwarb die DIANTHUS Verwaltungsgesellschaft mbH 10,1 % am Stammkapital der KVG von der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG als deren bisherigen Alleingesellschafterin. Das Stammkapital wird seit diesem Zeitpunkt wie folgt gehalten: HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG, Pullach i. Isartal 89,9 %, DIANTHUS Verwaltungsgesellschaft mbH 10,1 %. Alleiniger Geschäftsführer der DIANTHUS Verwaltungsgesellschaft mbH ist Marcus Menne, geschäftsansässig in der Wolfratshauser Straße 49 in 82049 Pullach.

**Eigenschaft**  
Übernahme der Verwaltung des AIF als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 154, 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB.

**Aufsichtsbehörde**  
Die für den AIF und die diesen verwaltende KVG zuständige Aufsichtsbehörde ist die BaFin, Marie-Curie-Straße 24–28, 60439 Frankfurt am Main. Mehrheitsgesellschafter der KVG ist die HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG.

**Verwahrstelle**  
Verwahrstelle der Gesellschaft ist die State Street Bank International GmbH, Brienner Straße 59, 80333 München, die ebenfalls der Aufsicht durch die BaFin unterliegt. Die Aufgaben der Verwahrstelle umfassen insbesondere die Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände, die Überwachung der Einhaltung der Vorschriften des KAGB sowie die Ausübung bestimmter Kontrollfunktionen.

**Vermittler**  
Identität, ladungsfähige Anschrift sowie jede andere maßgebliche Anschrift der Vermittler der Anteile an der Gesellschaft ergeben sich aus der Beitrittserklärung unter »Angaben zum Vermittler«. Gegenüber dem Anleger treten diese als eigenständige Vermittler auf und nicht als Vertreter der KVG.

## 12.2 Informationen zu den Vertragsverhältnissen

**Wesentliche Merkmale der Beteiligung an der Gesellschaft**  
Der Anleger wird als Treugeber mittelbarer Kommanditist des AIF, wobei der seine Beteiligung verwaltende Treuhandkommanditist mit einer Haftsumme in Höhe 1 % der Pflichteinlage des Anlegers in das Handelsregister eingetragen wird. Der Anleger hat die Rechte (insbesondere das Recht auf Ergebnisverteilung und Auszahlungsanspruch, Informations-, Auskunfts- und Kontrollrechte, das Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Stimmrechte bei Gesellschafterbeschlüssen) und Pflichten (insbesondere Zahlung der Pflichteinlage in Höhe von mindestens 20.000 Euro nebst Ausgabeaufschlag) eines Kommanditisten, wie sie sich aus den Regelungen des Gesetzes, des Gesellschaftsvertrages des AIF, der Anlagebedingungen des AIF sowie der Beitrittserklärung und dem Treuhandvertrag ergeben. Hinsichtlich der Haftung des Anlegers wird auf Kapitel 7.3 »Weitere Leistungen/Haftung des Anlegers«, Seite 67 verwiesen.

**Zustandekommen des Vertrags**  
Durch Unterzeichnung und Übermittlung der ausgefüllten Beitrittserklärung gibt der Anleger, der sich zunächst ausschließlich als Treugeber über den Treuhänder an der Investmentgesellschaft beteiligen kann, gegenüber dem Treuhänder ein Angebot auf Abschluss des Treuhandvertrags ab. Der Anleger ist an das Vertragsangebot für die Dauer von 90 Tagen nach Unterzeichnung der Beitrittserklärung (»Annahmefrist«) gebunden, es sei denn, er macht hinsichtlich der Beitrittserklärung fristgerecht von seinem ihm zustehenden Widerrufsrecht Gebrauch. Der Treuhandvertrag kommt zustande, wenn der Treuhandkommanditist das Angebot des beitrittswilligen Anlegers auf Abschluss eines Treuhandvertrags innerhalb der Annahmefrist annimmt, wobei der Anleger auf den Zugang der Annahmeerklärung gemäß § 151 BGB verzichtet (hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird

auf Kapitel 7.5.2 »Vertrieb und Zeichnungsstelle«, Seite 69 verwiesen). Nach dem Zustandekommen des Treuhandvertrags wird der Treuhänder im eigenen Namen, aber für Rechnung des Anlegers mit Wirkung zum jeweiligen nächsten Monatsersten, der auf die Erfüllung der im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft genannten Voraussetzungen (insbesondere fristgerechte Zahlung der Pflichteinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag durch den Anleger) folgt, eine der Pflichteinlage des Anlegers entsprechende Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft erwerben. Der Anleger ist nach Begründung seines Gesellschaftsverhältnisses als Treugeber jederzeit berechtigt, seinen Anteil an der Investmentgesellschaft direkt zu übernehmen und sich damit als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen. Im Falle einer unmittelbaren Eintragung in das Handelsregister besteht der Treuhandvertrag als Beteiligungsverwaltungsvertrag fort. Der Treuhänder nimmt die Rechte der Direktkommanditisten dann nur noch als Beteiligungsverwalter im Wege der offenen Stellvertretung wahr.

**Vom Anleger zu entrichtender Gesamtbetrag zum Erwerb der Beteiligung**  
Der Anleger hat den in der Beitrittserklärung vereinbarten Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag von 5 % zu leisten. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu den Kosten wird auf Kapitel 6 »Kosten« ab der Seite 59 verwiesen.

Anleger, die bis zum Signing (vgl. Definition auf Seite 5) beitreten, zahlen zunächst 20 % der von ihnen übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag. Die weiteren 80 % der Einlage sind innerhalb einer Frist von 15 Tagen nach Abruf durch die KVG zu leisten. Sofern die Zahlung der ersten 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage vor dem Signing erfolgt, beginnt der Zeitraum für die Berechnung der Höhe der Auszahlung jeweils am Ersten des Monats, der auf den Monat der Zahlung der 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Einlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag folgt. Die Höhe beträgt zeitanteilig 3,0 % p.a. bezogen auf die eingezahlte Einlage von 20 % ab dem Beitritt (vgl. Definition auf Seite 69) und endet in dem Monat, der vor dem Signing liegt.

**Zusätzliche Kosten und Steuern**  
Dem Anleger werden von der Gesellschaft keine Fracht-, Liefer-, Telekommunikations- oder Versandkosten in Rechnung gestellt. Für seine Beteiligung als Direktkommanditist an der Gesellschaft trägt der Anleger die Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung an; die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Gesellschaft oder Verfügung (z.B. Übertragung durch Schenkung oder Veräußerung) über einen Anteil können die Gesellschaft und die KVG vom Anleger und seinem etwaigen Rechtsnachfolger Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwerts, verlangen. Zudem fallen gegebenenfalls auch Steuern an, die mit der Übertragung des An-

teils in Zusammenhang stehen. Der Anleger hat für den Fall, dass er mit der Leistung seiner Kommanditeinlage oder einer anderen nach dem Gesellschaftsvertrag geschuldeten Zahlung in Verzug gerät, Verzugszinsen oder Schadensersatz nach den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften zu leisten. Erkennt ein ausscheidender Anleger die Höhe des ermittelten Abfindungsguthabens nicht an, so sind die Kosten eines eventuellen Schiedsgutachtens vom ausgeschiedenen Anleger und der Gesellschaft im Verhältnis ihres Obsiegens zu tragen. Daneben können nach dem Gesellschaftsvertrag des AIF noch weitere vom Anleger zu tragende Kosten entstehen, die aus Anlass seiner Beteiligung an dem AIF entstehen (z.B. Rechts- und Steuerberatungskosten, Bankgebühren etc.) oder die er insoweit selbst verursacht hat.

Die Gesellschaft erzielt mit der langfristigen Vermietung des Anlageobjekts Überschusseinkünfte in Form von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG). Diese unterliegen beim Anleger grundsätzlich der Einkommensteuer von bis zu 45 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag hierauf sowie ggf. zuzüglich Kirchensteuer zwischen 8 % und 9 % der Einkommensteuerschuld.

Die Anlagestrategie sieht nach der Vermietungsphase vor, das Anlageobjekt zu verkaufen und dabei einen Veräußerungsgewinn zu erzielen. Nach gegenwärtiger Rechtslage ist der Veräußerungsgewinn steuerpflichtig, wenn zwischen dem Kauf der Immobilie und dem Verkauf ein Zeitraum von weniger als zehn Jahren liegt (Spekulationsfrist).

Die steuerliche Behandlung der Erträge auf Ebene des Anlegers hängt von dessen persönlichen Verhältnissen ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Jedem Anleger wird empfohlen, sich vor der endgültigen Anlageentscheidung im Hinblick auf seine persönlichen Umstände und Vermögenssituation steuerlich beraten zu lassen.

**Spezielle Risiken der Beteiligung an der Investmentgesellschaft**  
Bei dem Erwerb eines Anteils an der Gesellschaft handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung. Die Beteiligung unterliegt spezifischen Risiken, die mit einer Investition in geschlossene Publikums-AIF in der Rechtsform einer Investmentkommanditgesellschaft mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien verbunden sind. Die mit der Anlage verbundenen Risiken können im ungünstigsten Fall zum Totalverlust der geleisteten Einlage, des Ausgabeaufschlags und im Extremfall auch zu einer Privatinsolvenz des Anlegers führen. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist dem Kapitel 5 »Risikohinweise« in diesem Verkaufsprospekt gemäß § 268 Abs. 1 ab der Seite 36 zu entnehmen.

Der Wert der Beteiligung unterliegt im Übrigen Schwankungen, die durch die wirtschaftliche Entwicklung insbesondere des Anlageobjekts gekennzeichnet sind. Auf diese Schwankungen können weder die Gesellschaft noch die KVG Einfluss nehmen. Vergangenhheitswerte sind insofern kein Indikator für die zukünftige Ertragsentwicklung der Gesellschaft.



**Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen**

Von der KVG oder der Gesellschaft hinsichtlich des Investmentvermögens zur Verfügung gestellte Informationen, insbesondere im Verkaufsprospekt und in dem Basisinformationsblatt, sind vorbehaltlich der Mitteilung etwaiger Änderungen bis zum Ende des Vertriebs des der BaFin im Rahmen der Vertriebsanzeige angezeigten Investmentvermögens gültig.

**Zahlung und Erfüllung des Vertrags**

Für die etwaige Aufnahme eines Anlegers über den Treuhandkommanditisten gelten die Voraussetzungen des § 11 des Gesellschaftsvertrags. Bei Vorliegen der gesamten Voraussetzungen nach § 11 Abs. 1 und Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags bis zum 15. eines Monats erfolgt der Beitritt jeweils zum nächsten Ersten des unmittelbar folgenden Kalendermonats und ansonsten zum Ersten des nächsten Kalendermonats, in jedem Fall frühestens jedoch nach Erhalt der Vertriebs Erlaubnis.

**Widerrufsrecht**

Dem als Verbraucher gem. § 13 BGB handelnden Anleger steht bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen ein gesetzliches Widerrufsrecht gemäß §§ 312g, 355 BGB zu. Die Einzelheiten sind der »Widerrufsbelehrung« in der Beitrittserklärung zu entnehmen.

**Mindestlaufzeit des Vertrags**

Die Dauer der Gesellschaft ist befristet auf zehn Jahre (»Grundlaufzeit«). Die Grundlaufzeit beginnt mit Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft, in dem die Anteile an der Gesellschaft voll platziert wurden; bei einer Vollplatzierung im Laufe des Jahres 2026 endet die Grundlaufzeit somit mit Ablauf des 31.12.2036 (sofern die Vollplatzierung nicht im Laufe des Jahres 2026 erreicht wird, sondern die Platzierungsphase gemäß § 10 Abs.(1) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft voll ausgeschöpft wird, endet die Grundlaufzeit spätestens zum 31.12.2037). Die Grundlaufzeit kann einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 50 % der Grundlaufzeit verlängert werden. Die Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft bedarf eines Beschlusses der Gesellschafter, der mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst wird und ist nur zulässig, wenn einer der nachfolgend genannten Gründe einschlägig ist:

- die Veräußerung und Übertragung des Vermögensgegenstands, der im Wesentlichen das Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft ausmacht, kann voraussichtlich nicht bis zum Ende der Laufzeit abgeschlossen werden;
- der Erlös, der im Falle der Veräußerung und Übertragung des Vermögensgegenstands, der im Wesentlichen das Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft ausmacht, voraussichtlich erzielt werden könnte, bleibt hinter den Renditeerwartungen der Gesellschaft zurück;
- die tatsächlich erzielte Rendite der Gesellschaft zum Ende der Grundlaufzeit die prognostizierte Rendite übersteigt und die Gesellschafter aufgrund einer positiven Zukunftsprognose die

Fortführung der Gesellschaft wünschen; oder

- eine ungünstige (wirtschaftliche, steuerliche oder rechtliche) Marktlage zum Ende der Grundlaufzeit der Gesellschaft, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft negative Auswirkungen auf die prognostizierte Rendite der Gesellschaft haben und daher eine Liquidation der Gesellschaft im wirtschaftlichen Interesse der Gesellschafter erschwert.

Nach Ablauf der Laufzeit (ggf. zuzüglich einer oder mehrerer Verlängerungen) wird die Gesellschaft aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

**Vertragliche Kündigungsbedingungen**

Eine ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft durch ihre Gesellschafter sowie des Treuhandvertrags sind ausgeschlossen. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die außerordentliche Kündigung eines persönlich haftenden Gesellschafters wird erst wirksam, wenn ein anderer persönlich haftender Gesellschafter bestimmt oder in die Gesellschaft aufgenommen worden ist. Die außerordentliche Kündigung eines Geschäftsführenden Kommanditisten wird zur Wahrung der vermögensverwaltenden Qualifikation der Gesellschaft nicht wirksam, bevor eine andere juristische bzw. natürliche Person als Geschäftsführender Kommanditist in die Gesellschaft aufgenommen worden ist. Die weiteren Einzelheiten, insbesondere die Voraussetzungen und Rechtsfolgen für das Ausscheiden eines Gesellschafters aus wichtigem Grund oder den Ausschluss eines Gesellschafters, ergeben sich aus §§ 32 ff. des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft und §§ 13 ff. des Treuhandvertrags.

**Vertragsstrafen**

Vertragsstrafen sind nicht vorgesehen.

**Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen der KVG, der Gesellschaft und dem Anleger findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Dies betrifft auch etwaige vorvertragliche Rechtsbeziehungen der beteiligten Parteien. Das für Klagen der Anleger zuständige Gericht wird durch den jeweiligen Sitz des Beklagten bestimmt (allgemeiner Gerichtsstand). Für Klagen gegen die Gesellschaft, die KVG, den Geschäftsführenden Kommanditisten sowie für Klagen gegen die persönlich haftende Gesellschafterin sind hiernach die Gerichte in München zuständig.

**Vertragssprache**

Der Verkaufsprospekt gemäß § 268 Abs. 1 KAGB, der Gesellschaftsvertrag des AIF, die Anlagebedingungen, der Treuhandvertrag, das Basisinformationsblatt sowie weitere zusätzliche Informationen werden dem Anleger in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt. Die Kommunikation zwischen der Gesellschaft, der KVG und dem Anleger erfolgt während der gesamten Dauer der Beteiligung ebenfalls ausschließlich in deutscher Sprache.

**Außergerichtliche Streitschlichtung**

Es ist kein vertragliches außergerichtliches Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren vorgesehen. Neben der Möglichkeit, die Gerichte anzurufen, bestehen zudem die gesetzlich vorgesehenen Schlichtungs- und Ombudsstellenverfahren sowie bis zum 19. Juli 2025 die Möglichkeit zur Nutzung der Online-Streitbeilegungsplattform der EU. Die Ausführungen zur außergerichtlichen Streitschlichtung, einschließlich den jeweiligen Zugangsvoraussetzungen, sind unter Kapitel 7.4.2 Außergerichtliche Streitschlichtung ab der Seite 68 aufgeführt.

**Garantiefonds / Einlagensicherung**

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen bestehen nicht.

Stand September 2025

13. Hinweise zum Datenschutz

13.1 Worum geht es? Wer ist für die Datenverarbeitung verantwortlich?

Wir möchten Sie mit diesen Hinweisen zum Datenschutz darüber informieren, wie wir, die HANNOVER LEASING Investment GmbH, Wolfratshauser Str. 49, 82049 Pullach i. Isartal (»wir«, »uns«), als Kapitalverwaltungsgesellschaft (»KVG«) im Rahmen der Verwaltung der Beteiligung an der Gesellschaft die personenbezogenen Daten des Anlegers bzw. gegebenenfalls des Ansprechpartners des Anlegers verarbeiten. Diese Datenschutzhinweise gelten für die Datenverarbeitung durch uns als datenschutzrechtlich Verantwortlicher i. S. d. Datenschutz-Grundverordnung (»DSGVO«) mit Blick auf unsere Tätigkeit als KVG.

13.2 Welche personenbezogenen Daten verarbeitet wird, und zu welchem Zweck?

Wir verarbeiten personenbezogene Daten, die wir im Rahmen unserer Tätigkeit als KVG betreffend die Beteiligung an der Gesellschaft erhalten. Wir verarbeiten i. d. R. insbesondere die folgenden Daten: Name, Anschrift, weitere Kontaktdaten (Telefon, E-Mail-Adresse), Geburtsdatum/- ort, Geschlecht, Staatsangehörigkeit, Legitimationsdaten (z.B. Ausweisdaten), Authentifikationsdaten (z.B. Unterschriftsprobe), bestimmte steuerlich relevante Informationen (z.B. Steuer-ID, Wohnsitzfinanzamt), Zahlungsverkehrsdaten, Produktdaten (z.B. Höhe des Beteiligungsbetrags). Im Einzelnen:

a) Wir verarbeiten bestimmte Daten von Ihnen zum Zweck des Beitritts zur Gesellschaft (z.B. Name, Anschrift, Staatsangehörigkeit) und zur Verwaltung der Beteiligung an der Gesellschaft durch uns (z.B. Name, Kontaktdaten; unter anderem zur Anlegerkommunikation (z.B. Einladung zu Gesellschafterversammlungen, oder wenn Sie eine Kontakthanfrage an uns stellen)). Unter anderem verarbeiten wir auch Ihre Zahlungsverkehrsdaten, um Auszahlungen vorzunehmen bzw., um für Sie entsprechende Aufträge/Transaktionen durchführen zu können.

b) Soweit Sie uns eine Einwilligung zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte Zwecke erteilt haben, werden wir die von der Einwilligung umfassten Daten für die von der Einwilligung umfassten Tätigkeiten verwenden (wenn Sie z.B. eingewilligt haben, dass wir Sie telefonisch über Produkte der Hannover Leasing- Gruppe informieren dürfen, werden wir zu diesem Zweck Ihre Telefonnummer verwenden).

c) Zudem unterliegen wir als KVG diversen rechtlichen Verpflichtungen bzw. gesetzlichen Anforderungen (z.B. aus dem Kapitalanlagegesetzbuch, Geldwäschegesetz bzw. aus den Steuergesetzen) sowie bankaufsichtsrechtlichen Vorgaben (z.B. der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht). Diese Anforderungen machen es unter Umständen erforderlich, dass wir eine Identitäts- und Altersprüfung, insbesondere bestimmte Betrugs- und Geldwäschepräventionsmaßnahmen (siehe dazu auch den nachfolgenden Absatz), durchführen bzw. dass wir bestimmte steuerrelevante Informationen melden (etwa an die Steuerbe-

hörden). Zu diesen Zwecken verarbeiten wir etwa die folgenden Daten: Name, Anschrift, Geburtsdatum/-ort, Staatsangehörigkeit, Legitimationsdaten (z.B. Ausweisdaten), Authentifikationsdaten (z.B. Unterschriftsprobe) und bestimmte steuerlich relevante Informationen (wie z.B. Anforderung von Sonderbetriebsausgaben/- einnahmen). Zur Erfüllung unserer gesetzlichen Verpflichtungen nach dem Geldwäschegesetz benötigen wir insbesondere die vorstehend in Ziffer 13.2 lit. a) genannten Informationen (mit Ausnahme der vorgenannten steuerlich relevanten Informationen). Sollten Sie uns diese Informationen nicht zur Verfügung stellen, ist es uns nicht möglich bzw. gestattet, die gewünschte Beteiligung an der Gesellschaft zu begründen bzw. fortzusetzen.

d) Rechtsgrundlage für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten nach Ziffer 13.2 lit. a) ist Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b) DSGVO (Vertrag bzw. vorvertragliche Maßnahmen). Rechtsgrundlage für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten nach Ziffer 13.2 lit. b) ist Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a) DSGVO (Einwilligung). Rechtsgrundlage für die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten nach Ziffer 13.2 lit. c) ist Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c) DSGVO (rechtliche Verpflichtung).

Soweit Sie uns die vorstehend in Ziffer 13.2 lit. a), b) und c) genannten personenbezogenen Daten nicht direkt mitgeteilt haben, erhalten wir diese von den jeweiligen Vermittlern, die Ihre personenbezogenen Daten aufnehmen.

13.3 Werden Ihre personenbezogenen Daten an Dritte weitergegeben?

Wir geben Ihre personenbezogenen Daten grundsätzlich nicht an Dritte weiter, soweit sich aus diesen Hinweisen zum Datenschutz nicht etwas anderes ergibt. Um die Beteiligung an der Gesellschaft effektiv verwalten zu können, teilen wir (in begrenztem Umfang) personenbezogene Daten von Ihnen verbundenen Unternehmen der Hannover Leasing-Gruppe bzw. der Verwahrstelle (State Street Bank International GmbH, Brienner Straße 59, 80333 München) mit.

Wir setzen zur Erfüllung unserer Aufgaben sorgfältig ausgewählte Dienstleister ein (z.B. IT-Dienstleister), die personenbezogenen Daten ausschließlich nach unseren Weisungen verarbeiten und mit denen wir datenschutzkonforme Auftragsverarbeitungsverträge gemäß Art. 28 DSGVO abgeschlossen haben.

Daneben übermitteln wir personenbezogene Daten an Dritte, die als eigene Verantwortliche tätig werden, soweit dies gesetzlich vorgeschrieben oder zur Wahrung unserer berechtigten Interessen erforderlich ist (z.B. Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Behörden).

Des Weiteren geben wir Ihre Daten an das jeweilige Betriebsfinanzamt der Fondsgesellschaft weiter sowie ggf. an Dritte, wenn wir dazu gesetzlich verpflichtet sind (z.B. auf Anfrage eines Gerichts oder einer Strafverfolgungsbehörde bzw. gegenüber den Steuerbehörden oder bei Geldwäsche- und Betrugsverdacht).

13.4 Wie lange werden meine personenbezogenen Daten gespeichert?

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

13.5 Welche Rechte stehen Ihnen zu?

Als Betroffener stehen Ihnen die folgenden Rechte zu, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen dafür erfüllt sind:

- Recht auf Auskunft, Art. 15 DSGVO
- Recht auf Berichtigung, Art. 16 DSGVO
- Recht auf Löschung, Art. 17 DSGVO
- Recht auf Einschränkung der Verarbeitung, Art. 18 DSGVO
- Recht auf Datenübertragbarkeit, Art. 20 DSGVO
- Widerspruchsrecht, Art. 21 DSGVO

Sofern die Verarbeitung auf Ihrer Einwilligung beruht, haben Sie das Recht, diese erteilte Einwilligung zur Verarbeitung der Daten jederzeit vollständig oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen.

Soweit die Datenverarbeitung auf einer Abwägung der berechtigten Interessen beruht, haben Sie das Recht, dieser Verarbeitung der Daten zu widersprechen. Hierfür müssen berechtigte Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben.

Sie besitzen außerdem das Recht, sich bei der Datenschutz-Aufsichtsbehörde über die Datenverarbeitung zu beschweren.

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

Sie können mit uns unter der folgenden Anschrift Kontakt aufnehmen:

HANNOVER LEASING Investment GmbH  
Wolfratshauser Straße 49  
82049 Pullach i. Isartal  
Telefon (089) 2 11 04-5222  
Telefax (089) 2 11 04-201  
E-Mail investoren@hannover-leasing.de

Für alle Fragen zum Thema Datenschutz (einschl. der Geltendmachung Ihrer Rechte nach Ziffer 13.5 können Sie sich auch direkt an unseren Datenschutzbeauftragten wenden. Die Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten sind:

Angaben zum Datenschutzbeauftragten der  
HANNOVER LEASING Investment GmbH  
Fox-on Datenschutz GmbH  
Geschäftsführerin: Frau Alef Völkner  
Sitz/Geschäftsanschrift  
Pollerhofstraße 33a, 51789 Lindlar/Köln  
Kontaktdaten  
Telefon (02266)-9015920  
E-Mail: dsb@fox-on.com  
Website: https://fox-on.com

13.7 Was tun wir, um Ihre personenbezogenen Daten (vor dem Zugriff Dritter) zu schützen?

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

13.8 Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung im Einzelfall (einschließlich sog. Profiling)

Eine automatisierte Entscheidungsfindung im Einzelfall bzw. Profiling (d.h. die nutzbare Erstellung eines Gesamtbildes einer Persönlichkeit) werden durch uns nicht durchgeführt.

13.9 Werden meine personenbezogenen Daten an ein Drittland oder eine internationale Organisation übermittelt?

Ihre personenbezogenen Daten werden von uns nicht an Drittländer oder internationale Organisationen weiter gegeben.

Stand September 2025

14. Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit Sitz in Pullach i. Isartal (nachstehend »Gesellschaft« genannt), extern verwaltet durch die HANNOVER LEASING Investment GmbH mit Sitz in Pullach i. Isartal (nachstehend »KVG« genannt) für den von der KVG verwalteten geschlossenen inländischen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

Stand 9. Oktober 2025

I.      **Anlagengrundsätze und Anlagegrenzen**

**§ 1      Zulässige Vermögensgegenstände**

Die Gesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben bzw. halten:

- a)    Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 261 Abs. 2 Nr. 1 des Kapitalanlagegesetzbuches (»KAGB«),
- b)    Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der lit. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (auch als »Objektgesellschaft« bezeichnet),
- c)    Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
- d)    Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

**§ 2      Anlagengrundsätze und Anlagegrenzen**

- (1) Die Gesellschaft plant eine Investition in Vermögensgegenstände gemäß § 1 Buchstabe b. mit bis zu rd. 89,9 % an der HL neustädter, Gießen Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG (»Objektgesellschaft«). Der Gegenstand des Unternehmens der Objektgesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung des Versorgungszentrum 35390 Gießen, Neustadt 26 – 28, bei dem zum Zeitpunkt der Ankaufsentscheidung der Gesellschaft mindestens 85 % der vermietbaren Fläche vermietet ist, die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge gewichtet nach den jeweiligen Mieterträgen mindestens sieben Jahre beträgt und das am Ende der Laufzeit der Gesellschaft planmäßig direkt oder indirekt veräußert werden soll. Das Grundstück ist im Grundbuch von Gießen, Amtsgericht Gießen wie folgt eingetragen:
  - Blatt 26236, Flurstück 1033/2, 1033/3, 1033/4, 1227/3, Gebäude- und Freifläche mit einer im Grundbuch verzeichneten Gesamtgröße von 20.197 m².

Die Objektgesellschaft und die Gesellschaft ist berechtigt, freie Liquidität verzinslich anzulegen, wobei eine Investition in verwahrfähige Finanzinstrumente ausgeschlossen ist. Der

Investitionsprozess der Gesellschaft in zulässige Vermögensgegenstände im Sinne von § 1 lit. a) dieser Anlagebedingungen wäre mit dem mittelbaren Erwerb der Immobilie durch Beteiligung an der Objektgesellschaft abgeschlossen. Die Entscheidung zur Investition wird erst dann getroffen werden, wenn auf Seiten des Verkäufers alle Voraussetzungen getroffen wurden, um einen lastenfreien Erwerb von Anteilen an der deutschen Objektgesellschaft zu ermöglichen. Ferner soll eine prognostizierte Auszahlung von mindestens 7,0 % p.a. nach Kosten vor individuellen Steuern für die Anleger der Gesellschaft erzielbar sein.

- (2) Die Gesellschaft darf bis zu 20 % des Werts der Gesellschaft in Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB und/oder Geldmarktinstrumente im Sinne des § 194 KAGB halten. Ausnahmsweise dürfen während der Investitionsphase bzw. am Ende der Laufzeit der Gesellschaft bei planmäßiger Veräußerung der Immobilien auch mehr als 20 % des investierten Kapitals in Bankguthaben und/oder Geldmarktinstrumente gehalten werden.
- (3) Aufgrund der Vielzahl von Mietern in Verbindung mit der diversifizierten Mieterstruktur des Anlageobjekts ist das Ausfallrisiko gestreut, sodass die Gesellschaft bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KAGB investiert.
- (4) Die Gesellschaft darf unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften nach § 1 lit. b) nur in Immobilien investieren, die bestimmte ökologische und soziale Kriterien erfüllen. Im Rahmen einer ESG Due Diligence wird vor dem unmittelbaren oder mittelbaren Ankauf einer Immobilie das Vorliegen von zehn genau definierten ökologischen und sozialen Kriterien („ESG-Kriterien Ankauf“) geprüft. Für jedes Kriterium wurden Merkmale festgelegt, um eine konkrete Bewertung im Rahmen der Nachhaltigkeitsprüfung zu ermöglichen. Nur wenn eine Immobilie mindestens sieben der festgelegten zehn ESG-Kriterien erfüllt, darf der Ankauf erfolgen. Die genauen ESG-Kriterien für den Ankauf und die zugehörigen Merkmale sind im Verkaufsprospekt in Abschnitt 11.5 dargestellt.

Auch nach dem Ankauf wird die Gesellschaft zehn bestimmte ESG-Kriterien („ESG-Kriterien Bestand) bei der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien berücksichtigen. Diese ESG-Kriterien werden von der Gesellschaft im Rahmen einer Gesamtbewertung während der Bestandsphase fortlaufend geprüft. Die ESG-Kriterien Bestand sind ebenfalls im Verkaufsprospekt in Abschnitt 11.5 dargestellt. Die Gesellschaft wird das Ergebnis dieser Nachhaltigkeitsprüfung im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung einer Immobilie angemessen berücksichtigen und daraus konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen und sozialen Merkmale der Immobilie ableiten. Es müssen von diesen Kriterien Bestand spätestens nach Ablauf von fünf Jahren nach Ankauf (Übergang Nutzen/Lasten) mindestens fünf Kriterien

erfüllt sein, wobei auch die übrigen Kriterien in der Bestandsphase angemessen berücksichtigt werden.

**§ 3      Kreditaufnahme (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 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.
- (2) Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zu der Gesellschaft gehören, sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, sind zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle den vorgenannten Maßnahmen zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Maßnahmen erfolgen sollen, für marktüblich erachtet. Zudem darf die Belastung insgesamt 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Gesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten.
- (3) Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Gesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

**§ 4      Derivate**

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

**§ 5      Währungsrisiko**

Die Vermögensgegenstände der Gesellschaft dürfen keinem Währungsrisiko unterliegen. Anteilklassen

**§ 6      Anteilklassen**

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

**§ 7      Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten**

- (1) Ausgabepreis  
Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe der gezeichneten Kommanditeinlage in die Gesellschaft (Pflichteinlage) und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag). Die jeweilige Kommanditeinlage muss ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.

te Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro (zzgl. Ausgabeaufschlag). Die jeweilige Kommanditeinlage muss ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.

- (2) Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten  
Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 15,45 % des Ausgabepreises.
- (3) Ausgabeaufschlag  
Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Pflichteinlage des Anlegers. Die KVG kann nach eigenem Ermessen im Einzelfall einen niedrigeren oder keinen Ausgabeaufschlag berechnen.
- (4) Initialkosten  
Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Gesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 11,22 % der anfänglich zu leistenden Kommanditeinlagen belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind frühestens mit Erteilung der Vertriebsserlaubnis durch die BaFin zur Zahlung fällig.
- (5) Steuern  
Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

**§ 8      Laufende Kosten**

- (1) Summe aller laufenden Vergütungen  
Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG sowie an Gesellschafter gemäß § 8 Abs. 2 und 3 dieser Anlagebedingungen kann ab dem Zeitpunkt der Vertriebsserlaubnis jährlich insgesamt bis zu 1,63 % der Bemessungsgrundlage der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr betragen. Dabei erhält die KVG für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Vertriebsserlaubnis eine Mindestvergütung in Höhe von 50.000 Euro p.a. von der Gesellschaft sowie 238.000 Euro p.a. von der Objektgesellschaft. Daneben können Transaktionsvergütungen nach § 8 Abs. 7 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach § 8 Abs. 8 berechnet werden.
- (2) Bemessungsgrundlage  
Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahrs zugrunde gelegt.
- (3) Vergütungen, die an die KVG und bestimmte Gesellschafter zu zahlen sind:
  - a) Die KVG erhält von der Gesellschaft für die Verwaltung der Gesellschaft ab dem Zeitpunkt der Vertriebsserlaubnis eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,24 %



- der Bemessungsgrundlage der Gesellschaft. Ferner erhält die KVG von der Objektgesellschaft für die Verwaltung der in § 2 Abs. 1 genannten Immobilie ab dem Zeitpunkt der Vertriebs Erlaubnis eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,89 % der Bemessungsgrundlage der Objektgesellschaft. Dabei erhält die KVG für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Vertriebs Erlaubnis eine Mindestvergütung in Höhe von 50.000 Euro p.a. von der Gesellschaft sowie 238.000 Euro p.a. von der Objektgesellschaft.
- b) Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Die Vorschüsse sind am Anfang des jeweiligen Quartals zur Zahlung fällig. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.
- c) Der persönlich haftende Gesellschafter der Gesellschaft erhält von der Gesellschaft als Entgelt für seine Haftungsübernahme und seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,01 % der Bemessungsgrundlage der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 2.430 Euro p.a. Der Maximalbetrag erhöht sich ab dem Jahr 2027 um 2,0 % p.a.
- d) Der persönlich haftende Gesellschafter der Objektgesellschaft erhält von der Objektgesellschaft als Entgelt für seine Haftungsübernahme und seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage der Objektgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch bis zu 2.430 Euro p.a. Der Maximalbetrag erhöht sich ab dem Jahr 2027 um 2,0 % p.a.
- e) Der Geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft erhält von der Gesellschaft als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,01 % der Bemessungsgrundlage der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 2.430 Euro p.a. Der Maximalbetrag erhöht sich ab dem Jahr 2027 um 2,0 % p.a.
- f) Der Geschäftsführende Kommanditist der Objektgesellschaft erhält von der Objektgesellschaft als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01 % der Bemessungsgrundlage der Objektgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch bis zu 2.430 Euro p.a. Der Maximalbetrag erhöht sich ab dem Jahr 2027 um 2,0 % p.a.
- g) Der Treuhandkommanditist der Gesellschaft erhält als Entgelt für seine Leistungen, die er sämtlichen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,01 % der Bemessungsgrundlage der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 2.430 Euro p.a. Der Maximalbetrag erhöht sich ab dem Jahr 2027 um 2,0 % p.a.
- (4) Vergütungen und Kosten auf Ebene der Objektgesellschaft 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 0,042 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr, mindestens jedoch 24.990 Euro p.a. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten.
- (6) Aufwendungen, die zu Lasten der Gesellschaft gehen Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Gesellschaft zu tragen:
- a) Kosten für die externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gem. §§ 261, 271 KAGB;
- b) bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;
- c) Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr einschließlich ggfs. anfallender Negativzinsen;
- d) Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- e) für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
- f) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
- g) von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen und anderen öffentlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
- i) ab Zulassung der Gesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich der Ermittlung, Erstellung und Mitteilung steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen

- Rechts- und Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
- j) Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
- k) angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen;
- l) Steuern und Abgaben, die die Gesellschaft schuldet.
- Auf Ebene der von der Gesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstaben a) bis l) 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. 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 KVG erhält auf Ebene der Objektgesellschaft für die Veräußerung der Immobilie eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 3,57 % des Verkaufspreises bzw. bei Veräußerung im Rahmen eines Share Deals in Höhe von bis zu 3,57 % des diesem zugrunde liegenden Immobilienwerts. Der Gesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Im Fall der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die 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 der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des zugrunde liegenden Immobilienwerts in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.
- b) Der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaft können die im Zusammenhang mit der Transaktion von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen einer Veräußerung der Immobilie belastet werden. Der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von lit. a) erfassten Transaktionen, d.h. insbesondere mit dem mittelbaren Erwerb des Vermögensgegenstands nach § 1 lit. a) dieser Anlagebedingungen durch Beteiligung an der Objektgesellschaft sowie der Bebauung, der Instandhaltung und Instandsetzung, dem Umbau, der Belastung und/oder Vermietung/Verpachtung des Vermögensgegenstands von Dritten beanspruchten

- Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.
- (8) Erfolgsabhängige Vergütung Die KVG erhält von der Gesellschaft zusätzlich eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt folgende Voraussetzungen erfüllt sind:
- a) Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe ihrer geleisteten Einlage erhalten, wobei die Haftsumme erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt wird;
- b) die Anleger haben darüber hinaus Auszahlungen erhalten, die für den Zeitraum ab dem Geschäftsjahr 2026 bis zum Berechnungszeitpunkt durchschnittlich einer jährlichen Verzinsung von mindestens 7,0 % bezogen auf ihre geleisteten Einlagen (im Jahr des Beitritts der Anleger ab Leistung der Einlage zeit(anteilig)) entsprechen.
- Danach besteht ein Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung für die KVG i.H.v. 25 % aller weiteren Auszahlungen aus Gewinnen der Gesellschaft. Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände der Gesellschaft, zur Zahlung fällig (Berechnungszeitpunkt). Die erfolgsabhängige Vergütung fällt auch dann an, wenn das Anlageobjekt für Rechnung der Objektgesellschaft, an der die Gesellschaft beteiligt ist, veräußert wird.
- (9) Steuern Sämtliche genannten Vergütungen, Aufwendungen und sonstigen Kosten verstehen sich inklusive Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe.
- § 9 Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten**
- (1) Der Anleger hat im Fall des Wechsels von einer treuhänderischen Beteiligung zu einer direkten Beteiligung, der Eintragung als Kommanditist im Handelsregister sowie der Übertragung eines Kommanditanteils oder der Treugeberstellung die Gebühren der Eintragung ins Handelsregister selbst zu tragen. Der Anleger trägt die Kosten für die notarielle Beglaubigung (sowie die Kosten einer ggf. erforderlichen Apostille) einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung oder Löschung ins oder aus dem Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz an. Die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert.
- (2) Bei einer Verfügung über einen Anteil (durch Übertragung, Belastung oder in sonstiger Weise, etwa durch Schenkung, Veräußerung oder Verpfändung) sowie bei einem vorzeitigen

Ausscheiden aus der Gesellschaft kann die KVG vom Anleger und ggf. seinem etwaigen Rechtsnachfolger Erstattung der notwendigen Auslagen der KVG oder der Gesellschaft (z.B. für etwaige externe Bewerter, Notargebühren) in nachgewiesener Höhe verlangen, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes.

- (3) Scheidet ein Gesellschafter vorzeitig aus der Gesellschaft aus (z.B. aufgrund Kündigung aus wichtigem Grund), erhält er eine Abfindung gemäß den Regelungen in §§ 37 ff. des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft. Erkennt ein ausscheidender Gesellschafter die Höhe des ermittelten Abfindungsguthabens nicht an, so sind die Kosten eines eventuellen Schiedsgutachtens vom ausgeschiedenen Gesellschafter und der Gesellschaft im Verhältnis ihres Obsiegens zu tragen.

II.    Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

§ 10   Auszahlungen

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 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.

§ 11   Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen. Geschäftsjahr, Dauer und Berichte

- (1) Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.
- (2) Die Gesellschaft ist entsprechend § 5 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft befristet auf zehn Jahre (»Grundlaufzeit«). Die Grundlaufzeit beginnt mit Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft, in dem die Anteile an der Gesellschaft voll platziert wurden. Bei einer angenommenen Vollplatzierung im Laufe des Jahres 2026 endet die Grundlaufzeit somit voraussichtlich mit Ablauf des 31.12.2036.
- (3) Die Grundlaufzeit kann einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 50 % der Grundlaufzeit verlängert wer-

den. Die Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft bedarf eines Beschlusses der Gesellschafter, der mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst wird und ist nur zulässig, wenn einer der nachfolgend genannten Gründe einschlägig ist:

- a)    die Veräußerung und Übertragung des Vermögensgegenstands, der im Wesentlichen das Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft ausmacht, kann voraussichtlich nicht bis zum Ende der Laufzeit abgeschlossen werden;
- b)    der Erlös, der im Falle der Veräußerung und Übertragung des Vermögensgegenstands, der im Wesentlichen das Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft ausmacht, voraussichtlich erzielt werden könnte, bleibt hinter den Renditeerwartungen der Gesellschaft zurück;
- c)    die tatsächlich erzielte Rendite der Gesellschaft zum Ende der Grundlaufzeit die prognostizierte Rendite übersteigt und die Gesellschafter aufgrund einer positiven Zukunftsprognose die Fortführung der Gesellschaft wünschen; oder
- d)    eine ungünstige (wirtschaftliche, steuerliche oder rechtliche) Marktlage zum Ende der Grundlaufzeit der Gesellschaft, die aus Sicht der KVG negative Auswirkungen auf die prognostizierte Rendite der Gesellschaft haben und daher eine Liquidation der Gesellschaft im wirtschaftlichen Interesse der Gesellschafter erschwert.

Nach Ablauf der Laufzeit (ggf. zuzüglich einer oder mehrerer Verlängerungen) wird die Gesellschaft aufgelöst und abgewickelt (liquidiert).

- (4) Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrags und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
- (5) Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahrs 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 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichts zu machen.
- (6) Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

§ 12   Verwahrstelle

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

§ 13   Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

- (1) Die KVG kann das Verwaltungsrecht (und sofern vorhanden das Verfügungsrecht) über das Kommanditanlagevermögen der Gesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die BaFin.
- (2) Die Gesellschaft kann gemäß § 154 Abs. 2 Nr. 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf jeweils der vorherigen Genehmigung durch die BaFin.
- (3) Die KVG kann die Verwahrstelle für die Gesellschaft wechseln. Der Wechsel bedarf der Genehmigung der BaFin.

15. Gesellschaftsvertrag

I. Grundlagen

§ 1    **Rechtsform, Firma und Sitz**

(1) Die Gesellschaft ist eine geschlossene Investmentkommanditgesellschaft nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs (»KAGB«) für einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF, die extern zu verwalten ist.

(2) Die Firma der Gesellschaft lautet:

**HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co.  
geschlossene Investment-KG**

(3) Sitz der Gesellschaft ist Pullach i. Isartal.

§ 2    **Unternehmensgegenstand, Anlagebedingungen**

(1) Unternehmensgegenstand 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.

Die festgelegte Anlagestrategie der Gesellschaft besteht im mittelbaren Erwerb und in der Verwaltung sowie – zum Ende der Laufzeit der Gesellschaft – in der Veräußerung der Immobilie »neustädter« in 35390 Gießen, Neustadt 26–28 (»Anlageobjekt«). Das Anlageobjekt steht bzw. wird im Eigentum der HL neustädter, Gießen Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG (»Objektgesellschaft«) stehen, deren Anteile die Gesellschaft mehrheitlich erwerben wird. Ferner gehört zur Anlagestrategie der Gesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen sowie der gesetzlichen Vorgaben.

(2) Die Anlagebedingungen bestimmen gemäß § 151 und § 266 Abs. 1 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit diesem Gesellschaftsvertrag sowie den durch die Anleger unterzeichneten Beitrittserklärungen das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu den Anlegern bzw. deren Rechtsnachfolgern (»Anlagebedingungen«).

§ 3    **Gesellschafter, Beteiligung**

(1) Einziger persönlich haftender Gesellschafter der Gesellschaft ist die HL Invest neustädter, Gießen Komplementär GmbH mit Sitz in Pullach (Amtsgericht München, HRB 272939). Sie leistet keine Einlage und ist am Ergebnis und Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

(2) Kommanditisten der Gesellschaft sind:

a)    die HANNOVER LEASING Investment GmbH mit Sitz in Pullach (Amtsgericht München, HRB 199550) mit einer Pflichteinlage in Höhe von 1.000 Euro (»Geschäftsführender Kommanditist«);

b)    die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH mit Sitz in Pullach (Amtsgericht München, HRB 212325) mit einer Pflichteinlage in Höhe von 100 Euro (»Treuhandkommanditist«).

(3) Anleger können sich – unter Einhaltung und Beachtung der Voraussetzungen und Bestimmungen von § 6 bis einschließlich § 11 – mittelbar über den Abschluss eines Treuhandvertrags mit dem Treuhandkommanditisten an der Gesellschaft beteiligen (»Anleger«).

(4) Mit Beitritt des ersten Anlegers (siehe § 11) wird die HANNOVER LEASING Treuhand GmbH zusätzlich Treuhandkommanditist. Der eigene Kommanditanteil des Treuhandkommanditisten gemäß Abs. (2) lit. b) bleibt hiervon unberührt bestehen.

(5) Der Geschäftsführende Kommanditist und der Treuhandkommanditist haben dem persönlich haftenden Gesellschafter auf eigene Kosten eine öffentlich beglaubigte, unwiderrufliche Handelsregistervollmacht zu erteilen, die den persönlich haftenden Gesellschafter während der gesamten Laufzeit der Gesellschaft zur Vornahme aller Handlungen im Zusammenhang mit Anmeldungen zum Handelsregister bevollmächtigt. Die Gesellschaft kann hierfür die Verwendung eines von ihr vorgegebenen Musters verlangen. Entsprechendes gilt für Anleger oder deren Rechtsnachfolger, die durch rechtsgeschäftlichen Übertragungsvorgang oder durch Rechtsnachfolge als unmittelbare Kommanditisten in die Gesellschaft eintreten; bei natürlichen Personen hat die Handelsregistervollmacht über den Tod hinaus zu wirken.

(6) Der persönlich haftende Gesellschafter und der Geschäftsführende Kommanditist werden nachfolgend zusammen die »Geschäftsführenden Gesellschafter« genannt. Die Geschäftsführenden Gesellschafter und der Treuhandkommanditist werden nachfolgend zusammen die »Initiatoren« genannt.

§ 4    **Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle**

(1) Der persönlich haftende Gesellschafter ist berechtigt und verpflichtet, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine ihrem Unternehmensgegenstand entsprechende externe AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft (»Kapitalverwaltungsgesellschaft«) durch Abschluss eines schriftlichen Bestellungsvertrags zu bestellen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft im erforderlichen Umfang Vollmacht zum rechtsgeschäftlichen Handeln für die Gesellschaft zu erteilen. Die Vollmacht kann unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 Bürgerliches Gesetzbuch (»BGB«) und einschließlich der Ermächtigung zur Erteilung von Untervollmachten durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, ggf. unter Befreiung der Unterbevollmächtigten von den Beschränkungen des § 181 BGB, erteilt werden.

(2) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft muss über eine Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)

gemäß § 20 KAGB verfügen.

(3) Wird der Bestellungsvertrag mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft gekündigt oder erlischt die Befugnis der Kapitalverwaltungsgesellschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB tätig zu sein, so hat der persönlich haftende Gesellschafter unverzüglich eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB zu bestellen und die Bestellung der neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft der BaFin anzuzeigen sowie mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft einen im Wesentlichen gleichlautenden Bestellungsvertrag abzuschließen. Die Kündigung des Bestellungsvertrags sowie sonstiger Vereinbarungen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die Investmentgesellschaft bedarf eines einstimmigen Gesellschafterbeschlusses (dies gilt auch für eine Änderung dieser Bestimmung im Gesellschaftsvertrag).

(4) Kann eine neue Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht binnen angemessener Frist, längstens innerhalb von sechs Monaten, bestellt werden, so ist die Gesellschaft nach Ablauf der Sechs-Monats-Frist gemäß § 40 auch ohne entsprechenden Gesellschafterbeschluss zu liquidieren.

(5) Der Kapitalverwaltungsgesellschaft obliegt es, im Namen und für Rechnung der Gesellschaft eine Verwahrstelle im Sinne des § 80 KAGB zu beauftragen.

§ 5    **Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr**

(1) Die Dauer der Gesellschaft ist befristet auf zehn Jahre (»Grundlaufzeit«). Die Grundlaufzeit beginnt mit Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft, in dem die Anteile an der Gesellschaft voll platziert wurden; bei einer angenommenen Vollplatzierung im Laufe des Jahres 2026 endet die Grundlaufzeit somit voraussichtlich mit Ablauf des 31.12.2036. Die Vollplatzierung ist erreicht, wenn während der Platzierungsphase durch die mittelbare Beteiligung von Anlegern über den Treuhandkommanditist Einlagen in Höhe von insgesamt bis zu 30.151.100 Euro zugunsten der Gesellschaft (zzgl. anfallender Ausgabeaufschläge) begründet werden. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus dem Emissionskapital von bis zu 30.150.000 Euro und der Einlage des Geschäftsführenden Kommanditisten in Höhe von 1.000 Euro sowie der Einlage des Treuhandkommanditisten in Höhe von 100 Euro.

(2) Die Grundlaufzeit kann einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu 50 % der Grundlaufzeit verlängert werden. Die Verlängerung der Grundlaufzeit der Gesellschaft bedarf eines Beschlusses der Gesellschafter, der mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst wird und ist nur zulässig, wenn einer der nachfolgend genannten Gründe einschlägig ist:

a)    die Veräußerung und Übertragung des Vermögensgegenstands, der im Wesentlichen das Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft ausmacht, kann voraussichtlich nicht bis zum Ende der Laufzeit abgeschlossen werden;

b)    der Erlös, der im Falle der Veräußerung und Übertragung des Vermögensgegenstands, der im Wesentlichen das Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft ausmacht, voraussichtlich erzielt werden könnte, bleibt hinter den Renditeerwartungen der Gesellschaft zurück;

c)    die tatsächlich erzielte Rendite der Gesellschaft zum Ende der Grundlaufzeit die prognostizierte Rendite übersteigt und die Gesellschafter aufgrund einer positiven Zukunftsprognose die Fortführung der Gesellschaft wünschen; oder

eine ungünstige (wirtschaftliche, steuerliche oder rechtliche) Marktlage zum Ende der Grundlaufzeit der Gesellschaft, die aus Sicht der Kapitalverwaltungsgesellschaft negative Auswirkungen auf die prognostizierte Rendite der Gesellschaft haben und daher eine Liquidation der Gesellschaft im wirtschaftlichen Interesse der Gesellschafter erschwert.

(3) Nach Ablauf der Laufzeit wird die Gesellschaft nach Maßgabe des § 40 aufgelöst und liquidiert.

(4) Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Wird die Gesellschaft unterjährig beendet, so ist auch das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.

II.    **Beitritt und Beteiligung von Anlegern an der Gesellschaft**

§ 6    **Mittelbare Beteiligung von Anlegern; Umwandlung in eine Direktbeteiligung**

(1) Anleger können sich nur mittelbar durch Abschluss eines Treuhandvertrags mit dem Treuhandkommanditisten an der Gesellschaft beteiligen.

(2) Einem Anleger ist die mittelbare Beteiligung nur dann möglich, wenn er zum zulässigen Anlegerkreis gemäß § 9 gehört.

(3) Die Einlage eines Anlegers muss mindestens 20.000 Euro zuzüglich eines Ausgabeaufschlags in Höhe von bis zu 5 % der Einlagensumme betragen und ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein. Die Einlage einschließlich des Ausgabeaufschlags ist als Bareinlage zu leisten; Sacheinlagen sind unzulässig.

(4) Eine eigenständige gesellschaftsrechtliche Verbindung besteht weder zwischen den Anlegern untereinander (insbesondere in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts) noch zwischen den einzelnen Anlegern und der Gesellschaft (insbesondere in Form einer stillen Beteiligung).

(5) Soweit der Treuhandvertrag dies vorsieht, kann ein mittelbar beteiligter Anleger die Umwandlung seiner mittelbaren Be-



teilung in eine Direktbeteiligung als Kommanditist nach Maßgabe der Bestimmungen des Treuhandvertrags verlangen. Die Gesellschafter stimmen einer solchen Umwandlung bereits jetzt zu und beauftragen den persönlich haftenden Gesellschafter mit der Vornahme sämtlicher Rechtsgeschäfte und der Abgabe sämtlicher Erklärungen, die in Verbindung mit der Umwandlung einer mittelbaren Beteiligung in eine Direktbeteiligung erforderlich sind. Der Anleger wird in diesem Falle dem persönlich haftenden Gesellschafter eine notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht einräumen; der § 3 Abs. (5) gilt entsprechend.

**§ 7   Rechte und Pflichten der Anleger; anzuwendende Vorschriften**

- (1) Jeder Anleger ist berechtigt, seine mitgliedschaftsrechtlichen Rechte selbst oder durch Bevollmächtigte nach Maßgabe dieses Vertrags wahrzunehmen. Dies schließt insbesondere das Recht zur Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und die Mitwirkung an Beschlussfassungen der Gesellschaft ein. Soweit ein Anleger seine Rechte aus seiner mitglied-schaftlichen Stellung nicht selbst oder über einen Bevoll-mächtigten ausübt, erfolgt deren Ausübung durch den Treu-handkommanditisten nach Maßgabe der Regelungen des Treuhandvertrags.
- (2) Nach wirksamem Beitritt (siehe § 11 Abs. (1)) stehen einem Anleger die gleichen Rechte und Pflichten zu, wie einem un-mittelbaren Kommanditisten der Gesellschaft. Dies umfasst insbesondere die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen der Gesellschaft, die Teilnahme am Gewinn und Verlust der Ge-sellschaft sowie einem Liquidationserlös, Entnahmerechte und das Stimmrecht.
- (3) Jeder Anleger hat der Gesellschaft Änderungen seiner in der Beitrittserklärung gemachten Angaben unverzüglich mitzu-teilen.
- (4) Anleger mit Sitz im Ausland – unter dem Vorbehalt, dass es sich hierbei um keinen Ausschlussstaat (siehe § 9 Abs. (1) lit. a) lit. iv)) handelt – haben schriftlich gegenüber der Gesell-schaft einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen. Entsprechendes gilt, wenn ein Anleger seinen Sitz ins Ausland verlegt.
- (5) Soweit die Vorschriften in Kapitel I bis Kapitel VIII sowie Kapi-tel XI und Kapitel XII dieses Gesellschaftsvertrags nicht be-reits unmittelbar für die Anleger gelten, sind die für die Kom-manditisten geltenden Vorschriften entsprechend auf die Anleger anzuwenden. Im Übrigen sind die Vorschriften dieses Gesellschaftsvertrags nur insoweit anwendbar, wie im Treu-handvertrag hierauf verwiesen wird.

**§ 8   Stellung und Rechte des Treuhandkommanditisten**

- (1) Der Treuhandkommanditist ist unter Befreiung von den Be-schränkungen des § 181 BGB beauftragt und bevollmächtigt, ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter, Beitrittserklä-

rungen mit Anlegern abzuschließen, um im eigenen Namen und auf fremde Rechnung Erhöhungen seiner Kommanditbe-teiligung planmäßig auf bis zu 30.150.100 EUR zuzüglich et-waiger Ausgabeaufschläge vorzunehmen.

- (2) Der Treuhandkommanditist übernimmt im eigenen Namen, jedoch für Rechnung und im Treuhandauftrag des jeweiligen Anlegers eine einheitliche Kommanditbeteiligung im Außen-verhältnis, also im Verhältnis der Gesellschaft zu Dritten. Als Inhaber der treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen wird allein der Treuhandkommanditist als Kommanditist im Han-delsregister eingetragen. Der Treuhandkommanditist ist be-rechtigt, seinen Kommanditanteil für eine Mehrzahl von An-legern treuhänderisch und daneben teilweise für eigene Rechnung zu halten und die aus dem von ihm gehaltenen Kommanditanteil resultierenden Gesellschafterrechte, so-weit gesetzlich zulässig, gespalten wahrzunehmen. Der Treuhandkommanditist ist verpflichtet, bei der Aufnahme neuer Anleger mit diesen Freistellungsvereinbarungen im Rahmen des Treuhandvertrags abzuschließen. Danach ist der Treuhandkommanditist von Ansprüchen freizustellen, die im Zusammenhang mit der Begründung und der Verwaltung der für den jeweiligen Anleger treuhänderisch oder in offener Stellvertretung begründeten und gehaltenen Gesellschafts-beteiligung stehen, soweit eine solche Haftung des Treu-handkommanditisten entsteht.
- (3) Soweit Anleger ihr Recht auf Teilnahme an Gesellschafter-versammlungen oder ihr Recht auf Teilnahme an Beschluss-fassungen nicht selbst oder durch einen Bevollmächtigten wahrnehmen, ist der Treuhandkommanditist zur Vertretung dieser Anleger nach Maßgabe des Treuhandvertrags berech-tigt und verpflichtet. Der Treuhandkommanditist ist aus-drücklich berechtigt, unter Befreiung von den Beschränkun-gen des § 181 BGB eine Vielzahl von Anlegern in Gesellschafterversammlungen und bei Beschlussfassungen zu vertreten.
- (4) Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, persönliche Daten der Anleger im gleichen Umfang Gesellschaftern und ande-ren Anlegern zur Durchsetzung mitgliedschaftlicher Rechte zur Verfügung zu stellen, wie sie bei unmittelbarer Gesell-schafterstellung der Anleger den Mitgesellschaftern zur Ver-fügung stehen. Stellt der Treuhandkommanditist die Daten allgemein oder im Einzelfall, beispielsweise in Fällen eines unberechtigten Herausgabeverlangens, nicht zur Verfügung, ist er verpflichtet, auf Einberufung einer Gesellschafterver-sammlung oder auf einen Beschluss im schriftlichen Verfah-ren gerichtete Anträge von Gesellschaftern den Anlegern unverzüglich bekannt zu machen.

**§ 9   Zulässiger Anlegerkreis**

- (1) Anleger kann nur sein, wer die mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft im eigenen Namen und für eigene Rechnung hält und

a) eine natürliche Person ist, die

i. ihren Erstwohnsitz in Deutschland hat,

ii. keine Wohnanschrift in einem Ausschlussstaat (wie nachfolgend definiert) hat,

iii. der Gesellschaft ihre deutsche Steueridentifikati-onsnummer für die unbeschränkte Steuerpflicht mitteilt und

iv. nicht Staatsbürger der USA, Kanadas, Australiens oder Japans (zusammen die »Ausschlussstaaten«), Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Ar-beitserlaubnis für diese Staaten oder einem ihrer Hoheitsgebiete (z.B. Green Card) ist oder einen Wohnsitz in diesen Staaten oder einem ihrer Ho-heitsgebiete hat.

Der Treuhandkommanditist ist mit Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter und im Rahmen des rechtlich Zulässigen berechtigt, der Aufnahme ei-nes Anlegers im Einzelfall auch dann zuzustimmen, wenn lit. i. nicht erfüllt ist; in diesem Fall gilt die Ver-pflichtung gemäß lit. iii) bezüglich der unbeschränkten Steuerpflicht in dem jeweiligen Ansässigkeitsstaat entsprechend.

b) eine juristische Person, Personengesellschaft (z.B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) oder Stiftung ist,

i. die nicht nach dem Recht eines Ausschlussstaates errichtet ist,

ii. deren Einkommen auch nicht dem Besteuerungs-recht eines Ausschlussstaates unterliegt und

iii. die keine Geschäftsanschrift in einem Ausschluss-staat hat.

(2) Die gemeinschaftliche Übernahme einer Beteiligung durch Ehegatten, Bruchteils- oder Gesamthandsgemeinschaften ist ausgeschlossen.

(3) Juristische Personen oder Personengesellschaften können nicht Anleger der Gesellschaft sein, wenn deren Gesellschaf-ter natürliche oder juristische Personen, Personengesellschaf-ten oder Stiftungen sind, die bzw. deren jeweilige Gesell-schafter gemäß Abs. (1) lit. a) und b) nicht berechtigt sind, der Gesellschaft als Anleger beizutreten. Stiftungen können nicht Anleger der Gesellschaft sein, wenn natürliche oder juristische
- neustädter*, Gießen | GESELLSCHAFTSVERTRAG      105
- Personen bzw. deren jeweilige Gesellschafter Begünstigte der Stiftung sind, die gemäß Abs. (1) lit. a) und b) nicht berechtigt sind, der Gesellschaft als Anleger beizutreten.
- (4) Die Gesellschaft kann auf Kosten des jeweiligen Anlegers die Vorlage einer Ansässigkeitsbescheinigung von dessen jewei-ligem Wohnsitzfinanzamt verlangen. Entstehen der Gesell-schaft infolge der Nichtvorlage oder verspäteten Vorlage ei-ner angeforderten Ansässigkeitsbescheinigung Nachteile, so hat diese der betroffene Anleger gemäß § 41 zu tragen.

(5) Für den Fall, dass eine der Voraussetzungen gemäß Abs. (1) lit. a) und b) bzw. Abs. (3) später entfällt, können die Ge-schäftsführenden Gesellschafter den betreffenden Anleger aus der Gesellschaft ausschließen. Dieser ist gegenüber der Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern gemäß § 41 schadensersatzpflichtig, es sei denn, der Anleger hat dies nicht zu vertreten.

(6) Ungeachtet der Regelungen in den Abs. (1) bis (3) ist der Treuhandkommanditist mit Zustimmung der Geschäftsfüh-renden Gesellschafter im Rahmen des rechtlich Zulässigen berechtigt, der Aufnahme eines Anlegers im Einzelfall zuzu-stimmen, wenn der Gesellschaft und den übrigen Gesell-schaftern daraus keine Kosten, Schäden und Nachteile ent-stehen. Entstehen der Gesellschaft Kosten, Schäden oder Nachteile, so hat diese der ausnahmsweise aufgenommene Anleger gemäß § 41 zu ersetzen, ohne selbst bei der Gesell-schaft oder dem Treuhandkommanditisten oder den Ge-schäftsführenden Gesellschaftern Rückgriff nehmen zu kön-nen.
- § 10 Platzierungsphase**
- (1) Anleger können der Gesellschaft bis zum 31.12.2026 beitreten (»Platzierungsphase«). Die Geschäftsführenden Gesell-schafter sind nach freiem Ermessen berechtigt, die Platzie-rungsphase einmalig um bis zu einem Jahr zu verlängern.

(2) Die Geschäftsführenden Gesellschafter können die Platzie-rungsphase für beendet erklären, sobald die Vollplatzierung (siehe § 5 Abs. (1)) erreicht wurde.
- § 11 Beitritt der Anleger**
- (1) Die Aufnahme eines Anlegers über den Treuhandkommandi-tisten erfolgt bei Vorliegen der nachfolgenden Vorausset-zungen bis zum 15. eines Monats jeweils zum nächsten Ersten des unmittelbar folgenden Kalendermonats und ansonsten zum Ersten des nächsten Kalendermonats, in jedem Fall frü-hestens jedoch zum 1. November 2025 (»Beitritt«):

a) Abgabe eines Angebots auf Abschluss eines Treuhand-vertrags durch den beitrittswilligen Anleger gegenüber dem Treuhandkommanditisten durch Übersendung der vollständigen Beitrittsunterlagen im Original (insbe-sondere die vom Anleger unterzeichnete Beitrittser-kklärung, einschließlich der Angaben nach dem Geld-

- wäsche-gesetz) an den Treuhandkommanditisten;
- b) Annahme des Angebots eines beitrittswilligen Anlegers auf Abschluss eines Treuhandvertrags durch den Treuhandkommanditisten, wobei die Anleger auf den Zugang der Annahmeerklärung gemäß § 151 BGB verzichten;
- c) Vorliegen der etwaig erforderlichen Zustimmung der Geschäftsführenden Gesellschafter gemäß § 9 Abs. (1) lit. a) bzw. Abs. 6;
- d) Sobald das Kapital für den Erwerb von mindestens 50,1 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft in Höhe von 16.689.000,00 Euro von Anlegern eingezahlt wurde, wird der Anteilskauf- und Übertragungsvertrag mit der Hannover Leasing Investment Beteiligungs GmbH über mindestens 50,1 % und bis zu 89,897 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft unterzeichnet (»Signing«). Bis zum Signing gilt Folgendes: Zahlung der ersten Rate der vom Anleger zu leistenden Einlage und des Ausgabeaufschlags nach Maßgabe der Beitrittserklärung, wobei der Eingang der zu leistenden Einlage auf dem Konto der Gesellschaft maßgeblich ist; nach dem Signing ist die vollständige Zahlung der vom Anleger zu leistenden Einlage und des Ausgabeaufschlags nach Maßgabe der Beitrittserklärung erforderlich, wobei der Eingang der zu leistenden Einlage auf dem Konto der Gesellschaft maßgeblich ist;
- e) Nichtausübung eines dem beitrittswilligen Anleger etwaig zustehenden Widerrufsrechts innerhalb der Widerrufsfrist.
- (2) Solange die Voraussetzungen gemäß dem vorstehenden Abs. (1) nicht kumulativ erfüllt sind, ist eine Beteiligung nicht wirksam zustande gekommen und besteht auf den Abschluss eines solchen Rechtsverhältnisses auch kein Rechtsanspruch. Vor dem Wirksamwerden des Beitritts stehen einem beitrittswilligen Anleger die vermögens- und mitgliedschaftlichen Rechte eines Gesellschafters nach den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags nicht zu. Diejenigen Regelungen, die allein die Abwicklung des Beitritts betreffen, sind jedoch bereits anwendbar.
- (3) Abweichend von vorstehendem Abs. (2) kann einem Anleger im Einzelfall der Beitritt auch dann ermöglicht werden, wenn die Voraussetzungen von Abs. (1) lit. d) oder lit. e) noch nicht vorliegen. Für einen wirksamen Beitritt eines Anlegers vor vollständiger Zahlung der Einlage oder vor dem Ablauf der Widerrufsfrist eines etwaigen Widerrufsrechts bedarf es einer Vereinbarung zwischen dem jeweiligen Anleger und dem Treuhandkommanditisten sowie der Zustimmung der Gesellschaft.

- III. Einlagen, Haftsumme, Gesellschafterkonten**
- § 12 Einlagen, Haftsumme**
- (1) Die Gesellschafter sind zur Leistung der vereinbarten Einlage (»Pflichteinlage«) zzgl. eines Ausgabeaufschlags in Höhe von bis zu 5 % der jeweiligen Pflichteinlage verpflichtet. Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Gesellschafter auf Leistung der Einlage zzgl. eines Ausgabeaufschlags erlischt, sobald er seine Pflichteinlage zzgl. eines Ausgabeaufschlags erbracht hat.
- (2) Die von einem Gesellschafter geschuldete Pflichteinlage zzgl. eines etwaigen Ausgabeaufschlags bestimmt sich für die Initiatoren nach diesem Gesellschaftsvertrag und für die Anleger nach dem jeweiligen Treuhandvertrag oder nach der jeweiligen Beitrittserklärung. Im Fall einer gemäß diesem Gesellschaftsvertrag erfolgten Rückzahlung der Pflichteinlage mindert sich der Betrag der geschuldeten Pflichteinlage entsprechend.
- (3) Die in das Handelsregister für jeden Kommanditisten einzutragende Haftsumme wird während der Dauer der Gesellschaft unveränderlich auf 1 % seiner Pflichteinlage festgesetzt; maßgeblich ist die zum Zeitpunkt seines Beitritts vereinbarte Pflichteinlage.
- (4) Die Pflichteinlagen (zzgl. eines etwaigen Ausgabeaufschlags) der Gesellschafter sind wie folgt zu leisten:
- a) Pflichteinlagen (zzgl. eines etwaigen Ausgabeaufschlags) der Anleger sind als Bareinlagen und gemäß der Beitrittserklärung fristgerecht in der dort genannten Währung kosten- und spesenfrei auf das Konto der Gesellschaft einzuzahlen.
- b) Die Pflichteinlage des Geschäftsführenden Kommanditisten ist als Bareinlage unverzüglich nach dessen Beitritt zur Gesellschaft zur Zahlung fällig.
- (5) Etwaige Einzahlungen eines Gesellschafters werden zunächst auf denjenigen Teil seiner Pflichteinlage angerechnet, der zur Deckung seiner Haftsumme erforderlich ist, und so dann zunächst auf den Ausgabeaufschlag.
- (6) Die Gesellschaft bzw. der Treuhandkommanditist kann Ansprüche auf Zahlung der ausstehenden Pflichteinlagen zzgl. der etwaigen Ausgabeaufschläge zur Sicherung eines oder mehrerer Zwischenfinanzierungsdarlehen(s) nebst Zinsen und Nebenleistungen abtreten.
- (7) Werden die Pflichteinlage und/oder der Ausgabeaufschlag ganz oder teilweise von einem Bankkonto des Anlegers überwiesen, das in einem Land außerhalb der Europäischen Union geführt wird, welches in der von der Europäischen Kommission im Anhang zur Delegierten Verordnung (EU) 2024/163

- vom 12. Dezember 2023 veröffentlichten Liste über Hochrisikostaaten oder in vergleichbaren Verlautbarungen der Europäischen Kommission genannt ist, so kann die Zahlung zurückgewiesen werden. Sie gilt dann als nicht geleistet.
- § 13 Gesellschafterkonten**
- (1) Für jeden Gesellschafter wird ein Kapitalkonto I (siehe Abs. (2)), ein Kapitalkonto II (siehe Abs. (3)), ein Verrechnungskonto III (siehe Abs. (4)), ein Verlustvorkonto IV (siehe Abs. (5)) und ein Gewinnvorkonto V (siehe Abs. (6)) geführt. Zusätzlich wird bei der Gesellschaft ein gesamthänderisch gebundenes Rücklagenkonto VI (siehe Abs. (7)) geführt.
- (2) Auf dem Kapitalkonto I werden die Pflichteinlagen des jeweiligen Gesellschafters in Höhe seiner Haftsumme gebucht. Das Kapitalkonto I ist über die gesamte Laufzeit der Gesellschaft unveränderlich. Das Kapitalkonto I des jeweiligen Gesellschafters präsentiert im Rahmen der Vorschriften dieses Gesellschaftsvertrags seinen Anteil am Gesellschaftsvermögen einschließlich der stillen Reserven und an einem etwaigen Auseinandersetzungsguthaben.
- (3) Auf dem Kapitalkonto II werden für jeden Gesellschafter dessen Ausgabeaufschlag sowie die auf den geleisteten Ausgabeaufschlag entfallenden Ergebnisvorabzuweisungen gebucht.
- (4) Auf dem Verrechnungskonto III werden die übrigen Pflichteinlagen des jeweiligen Gesellschafters gebucht. Darüber hinaus werden auf dem Verrechnungskonto III alle Auszahlungen an den jeweiligen Gesellschafter gebucht.
- (5) Auf dem Verlustvorkonto IV werden die Verlustanteile des jeweiligen Gesellschafters gebucht. Ferner werden die Gewinnanteile des jeweiligen Gesellschafters auf dem Verlustvorkonto IV gebucht, soweit dieses Konto einen negativen Saldo ausweist (zur Klarstellung: eine Buchung der Gewinnanteile erfolgt nur solange, bis der etwaige negative Saldo ausgeglichen ist).
- (6) Auf dem Gewinnvorkonto V werden die Gewinnanteile des jeweiligen Anlegers gebucht, soweit sie nicht auf dem Verlustvorkonto IV gebucht werden müssen oder durch Beschluss der Gesellschafterversammlung ganz oder anteilig als Rücklagen auf das Rücklagenkonto VI gebucht werden.
- (7) Auf dem Rücklagenkonto VI werden gesamthänderisch gebundene Rücklagen, über deren Bildung die Gesellschafterversammlung beschließt, gebucht. Ferner werden Jahresfehlbeträge auf dem Rücklagenkonto VI gebucht, solange dieses Konto einen positiven Saldo ausweist (zur Klarstellung: das Rücklagenkonto VI kann nicht negativ werden).
- (8) Sämtliche Konten sind im Haben und im Soll nicht verzinslich.

- § 14 Änderung der Kapitalkonten; keine Nachschusspflichten**
- (1) Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.
- (2) In diesem Gesellschaftsvertrag ausdrücklich geregelte Ausgleichsverpflichtungen (vgl. u. a. § 41) sind keine Nachschusspflichten im Sinne des vorstehenden Abs. (1) und im Sinne des § 152 Abs. 3 KAGB.
- (3) Änderungen, welche die Konten gemäß § 13 betreffen, können nur mit qualifizierter Mehrheit gemäß § 21 Abs. (6) Satz 2 beschlossen werden. Erhöhungen gegen Sacheinlage können nicht beschlossen werden. Kein Gesellschafter ist verpflichtet, sich an einer Änderung seines Kapitalkontos I zu beteiligen. Alle Gesellschafter sind jedoch verpflichtet, an der handelsregistergerichtlichen Abwicklung einer wirksam beschlossenen Änderung mitzuwirken, auch wenn dies zu einer Veränderung ihrer Stimmrechtsquote und ihrer Beteiligungsquote führt.
- (4) Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt und verpflichtet, nach wirksam erfolgtem Beitritt eines Anlegers ohne Zustimmung der Gesellschaft oder der Initiatoren oder der Anleger ihren Kommanditanteil in Höhe der vom Anleger gezeichneten Pflichteinlage zu erhöhen. Umgekehrt ist der Treuhandkommanditist berechtigt und verpflichtet, seinen Kommanditanteil entsprechend herabzusetzen, falls ein Anleger nicht mehr mittelbar beteiligt ist.

- IV. Befugnisse der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Gesellschaftsorgane**
- § 15 Befugnisse der Kapitalverwaltungsgesellschaft**
- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist gemäß § 154 Abs. 1 Satz 2 KAGB insbesondere für die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens nach den maßgeblichen Bestimmungen des KAGB, der das KAGB ergänzenden Regelungen und Verwaltungsvorschriften sowie der Anlagebedingungen verantwortlich. Zu den Aufgabenbereichen der Kapitalverwaltungsgesellschaft gehören alle Tätigkeiten der kollektiven Vermögensverwaltung, insbesondere die Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, administrative Tätigkeiten, der Vertrieb von Beteiligungen an der Investmentgesellschaft und Tätigkeiten in Zusammenhang mit Vermögensgegenständen der Investmentgesellschaft. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben der Leistungen verbundener Unternehmen oder Dritter zu bedienen und auf diese unter den Voraussetzungen des § 36 KAGB auszulagern. Näheres wird durch den zwischen der Gesellschaft mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft abzuschließenden Bestellungsvertrag geregelt.

- (2) Aufgaben, die auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen werden, dürfen von der Gesellschaft nicht selbst wahrgenommen werden. Nachdem die Gesellschaft Kommanditanteile an der Objektgesellschaft erworben hat, werden sämtliche ihrer Rechte und Pflichten aus dem Gesellschaftsvertrag der Objektgesellschaft von der Kapitalverwaltungsgesellschaft als ihr Geschäftsführender Kommanditist wahrgenommen. Insbesondere, wenn andere Gesellschafter der Objektgesellschaft Kommanditanteile an der Objektgesellschaft veräußern.
- (3) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind berechtigt und verpflichtet, der Kapitalverwaltungsgesellschaft diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus dem Bestellungsvertrag sowie ihrer gesetzlichen Pflichten erforderlich und nützlich sind.
- (4) Der persönlich haftende Gesellschafter ermächtigt die Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Verwahrstelle diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die diese zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben benötigt, und das Recht zur Weitergabe der Informationen an Dritte einzuräumen, soweit die Verwahrstelle zur Weitergabe gesetzlich verpflichtet ist.

§ 16 Geschäftsführung und Vertretung

- (1) Vorbehaltlich der auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 15 übertragenen Aufgaben und Tätigkeiten werden die Geschäfte der Gesellschaft von den Geschäftsführenden Gesellschaftern nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags und den einschlägigen Gesetzen geführt. Die übrigen Gesellschafter sind von der Geschäftsführung der Gesellschaft ausgeschlossen.
- (2) Die Geschäftsführenden Gesellschafter haben die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu führen.
- (3) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft jeweils einzeln berechtigt und verpflichtet, soweit in diesem Vertrag nicht etwas anderes bestimmt ist; dem Geschäftsführenden Kommanditisten wird insoweit die unwiderrufliche Vollmacht erteilt, die Gesellschaft bei allen im Zusammenhang mit dem Unternehmensgegenstand zu ergreifenden Maßnahmen, abzuschließenden Geschäften und vorzunehmenden Handlungen alleine zu vertreten sowie entsprechende Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.
- (4) Die Geschäftsführungsbefugnis erstreckt sich auf alle Handlungen und Maßnahmen, die der gewöhnliche Geschäftsbetrieb mit sich bringt und zur Erreichung des Gesellschaftszwecks erforderlich erscheinen. Für alle darüber hinausgehenden Geschäfte ist die Zustimmung der Gesellschafterversammlung erforderlich.

- (5) Abweichend von vorstehendem Abs.(4) bedürfen die nachfolgenden Maßnahmen der Gesellschaft der Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit einem Beschluss, der mit der einfachen Mehrheit gemäß § 21 Abs.(6) Satz 1 gefasst wurde:
  - a) der Abschluss von Anstellungsverträgen;
  - b) die Eingehung von Bürgschafts- und Garantieverpflichtungen als Drittsicherheiten, Schuldbeitritten, Patronatserklärungen oder ähnlichen Haftungsverhältnissen.
- (6) Die Geschäftsführenden Gesellschafter und deren Geschäftsführer sind von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB sowie dem Wettbewerbsverbot nach den §§ 117, 161 Abs. 2 Handelsgesetzbuch (»HGB«) befreit.
- (7) Jeder Gesellschafter beauftragt und bevollmächtigt die Geschäftsführenden Gesellschafter jeweils einzeln und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, den Gesellschaftsvertrag und Änderungen dazu, die entweder in diesem Gesellschaftsvertrag angelegt sind oder von der Gesellschafterversammlung beschlossen wurden, zu unterzeichnen.
- (8) In Not- und in Eilfällen hat jeder Geschäftsführende Gesellschafter das Recht, unaufschiebbare Handlungen und Geschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, auch ohne vorherige Zustimmung der Gesellschafterversammlung vorzunehmen. Hat ein Geschäftsführender Gesellschafter hiervon Gebrauch gemacht, so hat er, soweit die Zustimmung der Gesellschafterversammlung erforderlich wäre, die Gesellschafter unverzüglich zu unterrichten.

§ 17 Beirat

- (1) Zur Beratung der Geschäftsführenden Gesellschafter kann bei der Gesellschaft jederzeit ein Beirat durch Beschluss der Gesellschafterversammlung gebildet werden. Der Beirat besteht aus drei Gesellschaftern. Zwei Beiratsmitglieder werden durch die Gesellschafterversammlung gewählt. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft steht für die Zusammenstellung des ersten zu wählenden Beirats insoweit ein Vorschlagsrecht zu. Die Geschäftsführenden Gesellschafter bestimmen das dritte Beiratsmitglied.
- (2) Der Beirat ist nicht berechtigt, den Geschäftsführenden Gesellschaftern Weisungen zu erteilen. Der Beirat ist berechtigt, von den Geschäftsführenden Gesellschaftern bis zu zweimal im Kalenderjahr Auskunft über einzelne Geschäftsführungsangelegenheiten zu verlangen. Auf Beschluss des Beirats ist eines seiner Mitglieder oder ein zur Berufsschwiegenheit verpflichteter beauftragter Dritter, der Angehöriger der wirtschaftsprüfenden oder steuerberatenden Berufe sein muss, berechtigt, die Bücher und Schriften der Gesellschaft auf

deren Kosten einzusehen. Der Beirat ist zur Verschwiegenheit verpflichtet.

- (3) Die Mitglieder des Beirats werden jeweils für drei Jahre gewählt. Die Wiederwahl ist zulässig. Findet die Beiratswahl nicht rechtzeitig vor dem Ende der bestehenden Amtsperiode nach Satz 1 statt, so gilt der Beirat in seiner bisherigen Zusammensetzung bis zur nächsten Beiratswahl, die schnellstmöglich durchzuführen ist, als bestellt.
- (4) Der Beirat erhält keine Tätigkeitsvergütung. Die Gesellschaft ersetzt dem Beirat die bei seiner Tätigkeit anfallenden notwendigen Auslagen.

V.     **Gesellschafterbeschlüsse**

§ 18 Gesellschafterversammlung

- (1) Gesellschafterbeschlüsse werden in Gesellschafterversammlungen gefasst. Gesellschafterversammlungen können entweder im schriftlichen Verfahren nach § 19 oder in Präsenzveranstaltungen nach § 20 durchgeführt werden. Darüber hinaus können Gesellschafterbeschlüsse ergänzend oder ausschließlich im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens gefasst werden, das in Form einer Präsenzveranstaltung mit internetgestützter Übertragung der Versammlung und/oder in Form eines internetgestützten Abstimmungsprozesses, der wie ein schriftliches Verfahren in entsprechender Anwendung von § 19 durchgeführt wird.
- (2) Der Gesellschafterversammlung obliegen alle Maßnahmen, die nicht den Geschäftsführenden Gesellschaftern zugewiesen sind oder auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wurden. Hierzu gehören insbesondere:
  - a) die Feststellung des Jahresberichts;
  - b) die Ergebnisverwendung;
  - c) Entnahmen;
  - d) die Wahl des Abschlussprüfers;
  - e) die Entlastung der Geschäftsführenden Gesellschafter;
  - f) die Entlastung des Beirats;
  - g) die Auflösung der Gesellschaft;
  - h) den Ausschluss eines Gesellschafters;
  - i) die Änderung dieses Gesellschaftsvertrags wie auch Abweichungen von den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags im Einzelfall;
  - j) Änderung der Anlagebedingungen wie auch Abwei-

chungen von den Bestimmungen der Anlagebedingungen im Einzelfall;

- k) nach dem Erwerb erfolgende Verfügungen über Vermögensgegenstände der Gesellschaft im Sinne von § 1 Abs. 1 lit b) der Anlagebedingungen vorbehaltlich der Zustimmung der Verwahrstelle;
- l) die in § 16 Abs.(5) genannten Fälle;
- m) sonstige Beschlussgegenstände, soweit diese den Gesellschaftern von den Geschäftsführenden Gesellschaftern zur Abstimmung vorgelegt werden.

Änderungen oder Anpassungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen bedürfen keines Gesellschafterbeschlusses, soweit die Änderungen oder Anpassungen lediglich redaktioneller Art sind oder notwendig sind, um den Anforderungen des KAGB unter Berücksichtigung der Auffassung der BaFin zu genügen. In diesen Fällen werden die vorzunehmenden Änderungen oder Anpassungen durch die Geschäftsführenden Gesellschafter durchgeführt sowie das Datum des Inkrafttretens der Änderungen oder Anpassungen den Gesellschaftern durch einen Geschäftsführenden Gesellschafter mitgeteilt. Dies gilt nicht für Änderungen und Anpassungen, die den Kernbereich von Gesellschafterrechten berühren.

- (3) Die Geschäftsführenden Gesellschafter entscheiden nach freiem Ermessen, ob Gesellschafterversammlungen im schriftlichen Verfahren oder als Präsenzveranstaltungen abgehalten werden.
- (4) Die Geschäftsführenden Gesellschafter entscheiden nach freiem Ermessen, ob sie im Rahmen der Durchführung der gewählten Art der Gesellschafterversammlung Beschlussfassungen im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens zulassen wollen.
- (5) Die Einberufung einer Gesellschafterversammlung erfolgt durch die Geschäftsführenden Gesellschafter unter Beachtung der jeweils nach § 19 bzw. § 20 bestimmten Form und Frist.
- (6) Eine Gesellschafterversammlung findet mindestens einmal jährlich und spätestens zwei Monate nach Fertigstellung des Jahresberichts statt (»ordentliche Gesellschafterversammlung«). Den Gesellschaftern ist mit der Einberufung bzw. Aufforderung zur Stimmabgabe der Jahresbericht der Gesellschaft, der das letzte abgelaufene Geschäftsjahr betrifft, zur Verfügung zu stellen. In der ordentlichen Gesellschafterversammlung stimmen die Gesellschafter einmal jährlich nach Erstellung des Jahresberichts für das vorangegangene Geschäftsjahr mindestens über die folgenden Gegenstände ab:
  - a) die Feststellung des Jahresberichts;



- b) die Ergebnisverwendung;
  - c) die Wahl des Abschlussprüfers (soweit erforderlich); und
  - d) die Entlastung der Geschäftsführenden Gesellschafter.
- (7) Eine Gesellschafterversammlung ist auch dann abzuhalten (»außerordentliche Gesellschafterversammlung«), wenn
- a) nach diesem Gesellschaftsvertrag oder nach den gesetzlichen Bestimmungen eine Beschlussfassung notwendig wird;
  - b) einer der Geschäftsführenden Gesellschafter die Abhaltung verlangt oder
  - c) wenn dies von einem oder mehreren Gesellschaftern, der oder die mindestens 10 % der Kapitalanteile der Gesellschaft auf sich vereinigen, verlangt wird.
- (8) Über jede Gesellschafterversammlung ist von den Geschäftsführenden Gesellschaftern eine Niederschrift in Form eines Ergebnisprotokolls in Schriftform oder in Textform zu fertigen. Die Niederschrift ist von dem Leiter der Gesellschafterversammlung (bei Präsenzveranstaltung) bzw. den Geschäftsführenden Gesellschaftern (bei schriftlichem Verfahren) zu erstellen und allen Gesellschaftern ist eine Kopie des Ergebnisprotokolls zuzuleiten.
- (9) Die Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Gesellschafter selbst. Die Kosten der Durchführung von Gesellschafterversammlungen trägt die Gesellschaft.
- (10) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, an Gesellschafterversammlungen teilzunehmen. Ladungen zu Gesellschafterversammlungen teilen die Geschäftsführenden Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft informativ mit.

§ 19 Schriftliches Verfahren

- (1) Das schriftliche Verfahren wird durch die Aufforderung zur Stimmabgabe und Durchführung der Stimmabgabe abgehalten.
- (2) Die Aufforderung zur Stimmabgabe erfolgt durch die Geschäftsführenden Gesellschafter und ist an jeden Gesellschafter zu richten. Die Aufforderung zur Stimmabgabe hat die vollständige Angabe der konkreten Beschlussgegenstände und konkrete Beschlussvorschläge der Geschäftsführenden Gesellschafter sowie das genaue Verfahren und die Frist zur Stimmabgabe einschließlich des letzten Abstimmungstags zu enthalten. Die Versendung der Aufforderung zur Stimmabgabe ist ordnungsgemäß erfolgt, wenn sie an die der Gesellschaft zuletzt schriftlich oder in Textform genannte Adresse oder bei der Gesellschaft zuletzt angegebene E-Mail-Adresse gerichtet wurde. Ist der Aufenthalt eines Gesellschafters un-

- bekannt oder kann ihm aus anderen Gründen diese Aufforderung nicht zugestellt werden, so gilt seine Stimme als nicht abgegeben bis zur Beseitigung dieses Zustands.
- (3) Im Falle der internetgestützten Abstimmung werden den Gesellschaftern alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderlichen Informationen und Dokumente schriftlich oder in Textform übermittelt. Die Übersendung kann auch durch Versand an das in dem Investorenportal der HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG eingerichtete Postfach eines Gesellschafters (das »Postfach«) erfolgen. Der Gesellschafter wird durch Übersendung einer E-Mail an die zuletzt durch den jeweiligen Gesellschafter benannte E-Mail-Adresse darüber informiert, dass ein neues Dokument an das Postfach übersendet wurde. Die Übermittlung an das Postfach sowie die Information darüber per E-Mail setzen voraus, dass der Gesellschafter bei der Gesellschaft eine E-Mail-Adresse hinterlegt hat.
- (4) Die Frist zur Stimmabgabe beträgt mindestens drei Wochen, bei außerordentlichen Beschlussfassungen mindestens eine Woche. Für die Fristberechnung gelten die §§ 187 bis 193 BGB. Berücksichtigt werden nur Stimmabgaben, die fristgemäß bis zum letzten Abstimmungstag der Gesellschaft zugehen. Nicht abgegebene Stimmen und verspätet eingegangene Stimmabgaben werden bei der Auswertung der Stimmen nicht berücksichtigt. Die Gesellschaft ist berechtigt, bei Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren die Stimmbögen durch Aufbringung eines Barcodes oder eines anderen elektronisch einlesbaren Identifikationsmerkmals zu individualisieren und die Rücksendung des Stimmbogens im Original vorzuschreiben.

§ 20 Präsenzveranstaltung

- (1) Die Einberufung einer Präsenzveranstaltung erfolgt schriftlich oder in Textform unter Bekanntgabe von Ort, Zeit und der Tagesordnung an die der Gesellschaft zuletzt genannte Adresse oder bei der Gesellschaft zuletzt angegebenen E-Mail-Adresse oder durch Versand an das Postfach des Gesellschafters nebst Information dieser Übermittlung per E-Mail an jeden Gesellschafter. Die Tagesordnung muss die zur Beschlussfassung anstehenden Tagesordnungspunkte vollständig wiedergeben und konkrete Beschlussvorschläge der Geschäftsführenden Gesellschafter enthalten. Eine Beschlussfassung über nicht dort ausgewiesene Tagesordnungspunkte ist nur dann möglich, wenn alle Gesellschafter an der Präsenzveranstaltung teilnehmen oder ordnungsgemäß vertreten sind und kein Gesellschafter der Beschlussfassung widerspricht.
- (2) Die Einberufung erfolgt mit einer Frist von mindestens zwei Wochen. Für die Fristberechnung gelten die §§ 187 bis 193 BGB. Im Falle einer internetgestützten Präsenzveranstaltung enthält die Ladung alle zur Teilnahme und Abstimmung über das Internet erforderlichen Informationen und Unterlagen.
- (3) Präsenzveranstaltungen finden am Sitz der Gesellschaft statt.

- (4) Die Präsenzveranstaltung wird durch den persönlich haftenden Gesellschafter und im Falle seiner Abwesenheit vom Geschäftsführenden Kommanditist geleitet, es sei denn die Gesellschafterversammlung bestimmt mit einfacher Mehrheit aus dem Gesellschafterkreis einen anderen Vorsitzenden.
- (5) Jeder Gesellschafter kann sich in der Präsenzveranstaltung durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen, in der Vollmacht namentlich benannten Dritten vertreten lassen oder einen Geschäftsführenden Gesellschafter zur Wahrnehmung seiner Rechte schriftlich bevollmächtigen; das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Ein Vertreter hat die Vollmacht im Original vor der Versammlung dem Versammlungsleiter vorzulegen und seine Identität durch gültigen Personalausweis oder Reisepass nachzuweisen. Die Ausschließung eines Teilnehmers sowie die Ablehnung eines Vertreters durch einen Geschäftsführenden Gesellschafter sind nur zulässig, wenn in dessen Person ein wichtiger Grund vorliegt.
- (6) Die Geschäftsführenden Gesellschafter können sich in der Gesellschafterversammlung von Unterbevollmächtigten vertreten lassen.
- (7) Soweit ein Geschäftsführender Gesellschafter für andere Gesellschafter tätig wird, ist er von den Verboten der Mehrfachvertretung und des Selbstkontrahierens nach § 181 BGB befreit.

§ 21 Gesellschafterbeschlüsse, Mehrheiten

- (1) Entscheidungen in Gesellschafterversammlungen werden durch Beschlüsse herbeigeführt.
- (2) Eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn 50,1 % der Stimmen anwesend oder ordnungsgemäß vertreten sind (bei Präsenzveranstaltung) bzw. sich an der Stimmabgabe fristgerecht beteiligen (bei schriftlichem Verfahren).
- (3) Erweist sich eine Gesellschafterversammlung als beschlussunfähig, so ist durch die Geschäftsführenden Gesellschafter binnen zwei Wochen eine neue Gesellschafterversammlung mit gleicher Tagesordnung (bei Präsenzveranstaltung) bzw. den gleichen Beschlussgegenständen (bei schriftlichem Verfahren) einzuberufen, die ohne Rücksicht auf die Höhe der anwesenden oder ordnungsgemäß vertretenen bzw. teilnehmenden Kapitalanteile beschlussfähig ist. Hierauf ist in der Ladung (bei Präsenzveranstaltung) bzw. der Aufforderung zur Stimmabgabe (bei schriftlichem Verfahren) hinzuweisen.
- (4) Das Stimmrecht der Gesellschafter richtet sich nach ihrem jeweiligen Kapitalkonto I gemäß § 13 Abs.(2). Je fünf Euro des Kapitalkontos I gewähren eine Stimme.
- (5) Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, die ihm zustehenden Stimmen einheitlich auszuüben. Hiervon abweichend ist der Treuhandkommanditist zur gespaltenen Stimmabgabe be-

- rechtigt und verpflichtet, um den Weisungen der von ihm vertretenen Anleger nachkommen zu können.
- (6) Alle Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst (»Mehrheitsentscheidungen«). Abweichend von vorstehendem Satz 1 ist der Gesellschafterbeschluss nach § 4 Abs.(3) zur Kündigung von Vereinbarungen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft einstimmig mit 100 % der abgegeben Stimmen zu fassen (»einstimmiger Gesellschafterbeschluss«). Ferner sind die folgenden Gesellschafterbeschlüsse Jahresabschluss zu fassen (»qualifizierte Mehrheit«); diese Beschlüsse bedürfen zu ihrer Wirksamkeit, unabhängig von der Stimmrechtverteilung, der schriftlichen Zustimmung sämtlicher Geschäftsführenden Gesellschafter:
- a) Änderungen des Gesellschaftsvertrags wie auch Abweichungen von den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags im Einzelfall;
  - b) Änderungen der Anlagebedingungen wie auch Abweichungen von den Bestimmungen der Anlagebedingungen im Einzelfall; eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, ist nur mit Zustimmung einer Mehrheit von Anlegern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen, möglich;
  - c) Verfügungen über Vermögensgegenstände der Gesellschaft im Sinne von § 1 Abs. 1 lit. b) der Anlagebedingungen vorbehaltlich der Zustimmung der Verwahrstelle;
  - d) Änderungen der Konten gemäß § 13 (vgl. § 14 Abs.(3));
  - e) der Ausschluss von Gesellschaftern gemäß § 34 Abs.(3);
  - f) der Beschluss über die Auflösung der Gesellschaft gemäß § 40 Abs.(1) lit. e;
  - g) in den gesetzlich angeordneten Fällen.
- (7) Stimmenthaltungen gelten jeweils als nicht abgegebene Stimmen.
- (8) Bei Interessenkonflikten eines Gesellschafters kann ein über die ausdrücklich in diesem Gesellschaftsvertrag geregelten Stimmverbote hinausgehendes Stimmverbot bestehen. Ein solcher Interessenkonflikt kann unter anderem dann vorliegen, wenn der jeweilige Gesellschafter außergesellschaftliche Interessen verfolgt. Über das Vorliegen eines solchen Interessenkonflikts entscheiden die Gesellschafter.
- (9) Die Geltendmachung von etwaigen Beschlussmängeln be-

stimmt sich nach den §§ 110 bis 115 HGB in ihrer jeweiligen Fassung mit folgenden Maßgaben:

- (10) Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann von einem Gesellschafter nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang der Niederschrift des Ergebnisprotokolls gemäß § 18 Abs. (8) durch Klage gegen die Gesellschaft geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Ausschlussfrist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt. § 112 Abs. 3 HGB wird ausgeschlossen.

VI.    **Empfangsbevollmächtigung**

§ 22   **Empfangsbevollmächtigung**

- (1) Soweit die Gesellschaft auch im Ausland steuerpflichtige Einkünfte oder Umsätze erzielt, mit ihrem Vermögen steuerpflichtig ist oder anderweitig steuerliche Pflichten der Gesellschaft oder Gesellschafter mit Blick nur auf die Gesellschafterstellung bestehen, gelten die Regelungen des jeweils anwendbaren Rechts.
- (2) Die Anleger sind ausdrücklich damit einverstanden, dass der Treuhandkommanditist ihre Daten zum Zweck der Erstellung einer einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte dem zuständigen Finanzamt weiterleitet. Ferner verzichten die Anleger auf die Durchführung eines etwaigen von den anderen Gesellschaftern getrennten Feststellungsverfahrens und bevollmächtigen den Treuhandkommanditisten mit dem Recht der Unterbevollmächtigung, dem Finanzamt gegenüber Erklärungen zum Verfahren abzugeben.

VII.   **Finanzverfassung**

§ 23   **Jahresbericht und Abschlussprüfung**

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat für die Gesellschaft für den Schluss eines jeden Geschäftsjahres innerhalb der gesetzlichen Fristen einen Jahresbericht in Euro zu erstellen und prüfen zu lassen (§§ 158, 159 KAGB i.V.m. §§ 135, 136 KAGB) sowie offenzulegen (§ 160 KAGB).
- (2) Der Jahresbericht besteht mindestens
- a)    aus einem von einem Abschlussprüfer geprüften nach Maßgabe des § 158 KAGB i.V.m. § 135 KAGB aufgestellten Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang);
  - b)    aus einem von einem Abschlussprüfer geprüften und nach Maßgabe des § 158 KAGB i.V.m. § 135 KAGB aufgestellten Lagebericht;
  - c)    einer den Vorgaben von § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB und § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB entsprechenden Erklärung der persönlich haftenden Gesellschafter; und

- d)    den Bestätigungen des Abschlussprüfers nach § 159 KAGB i.V.m. § 136 KAGB.

- (3) Die Bücher der Gesellschaft werden in Euro geführt. Änderungen, die sich insbesondere im Zuge einer steuerlichen Betriebsprüfung ergeben können, werden in der Handelsbilanz berücksichtigt, soweit dies handelsrechtlich zulässig ist.
- (4) Soweit für steuerliche Zwecke erforderlich, ist eine Einnahmen-/Überschussrechnung in Euro nach steuerlichen Vorschriften zu erstellen.
- (5) Allen Gesellschaftern ist der Jahresbericht und, soweit Einkünfte in einer Überschuss-Einkunftsart ermittelt werden sollen, die Ermittlungsgrundlage für die Überschussermittlung zur Verfügung zu stellen.
- (6) Der Abschlussprüfer wird von den Gesellschaftern im Rahmen der ordentlichen Gesellschafterversammlung für das jeweils nächste Geschäftsjahr der Gesellschaft bestellt. Für das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft wird der Abschlussprüfer durch die Geschäftsführenden Gesellschafter bestellt.

§ 24   **Ergebnisverteilung**

- (1) Das im festgestellten Jahresbericht ermittelte Ergebnis wird von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß den Regelungen in § 13 auf die Gesellschafterkonten verbucht. Die Verteilung unter den Gesellschaftern erfolgt nach Maßgabe von § 13 Abs. (2).
- (2) Während der Platzierungsphase richtet sich die Ergebnisverteilung vorrangig nach § 26 Abs. (3).
- (3) Die Ergebniszueweisung begrenzt nicht die Höhe der Auszahlungen nach § 25; diese können nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen auch in Jahren erfolgen, in denen keine auszahlungsfähigen Jahresüberschüsse gegenüberstehen.

§ 25   **Auszahlungen**

- (1) Auszahlungen an die Gesellschafter nach Maßgabe von § 13 Abs. (2) erfolgen nach Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve gemäß Abs. (2), vorausgesetzt:
- a)    es liegt eine schriftliche Mitteilung der Kapitalverwaltungsgesellschaft vor, in der diese bestätigt, dass die Liquiditätslage der Gesellschaft der Durchführung der Auszahlung nach ihrer Auffassung nicht entgegensteht, und
  - b)    es liegt eine Kontroll- und Freigabemitteilung der beauftragten Verwahrstelle vor, in der diese bestätigt, dass die gesamte geplante Auszahlung vom Bankkonto der Gesellschaft erfolgen kann, und
  - c)    es besteht keine Verpflichtung der Gesellschaft gegenüber einem Dritten, beispielsweise aufgrund oder im

- Zusammenhang mit einer Regelung eines Finanzierungs- und/oder Sicherheitenvertrags, den die Gesellschaft mit diesem Dritten abgeschlossen hat, die Auszahlung nicht oder nicht in voller Höhe vorzunehmen.
- (2) Die Gesellschaft bildet jeweils eine im jeweiligen Geschäftsjahr angemessene Liquiditätsreserve nach Maßgabe der diesbezüglichen Regelungen in den Anlagebedingungen.
- (3) Die Auszahlungen an die Gesellschafter sollen halbjährlich bis zum 30. September des Wirtschaftsjahres und bis zum 30. April des Folgejahres erfolgen; erstmals bis April 2026 zeitanteilig für das Geschäftsjahr 2025.
- (4) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann bestimmen, dass die Auszahlungen abweichend von Abs. (3) ganz oder teilweise zu anderen Zeitpunkten erfolgen, jedoch nicht häufiger als einmal im Kalenderhalbjahr.
- (5) Die Auszahlungen erfolgen auf das vom jeweiligen Gesellschafter in der Beitrittserklärung angegebene Konto. Sämtliche Fremdkosten, die im Zusammenhang mit den Auszahlungen durch einen Gesellschafter verursacht worden sind (z.B. Kosten für Kontoführung, Rückbuchungen, weitere Bankgebühren), sind vom jeweiligen Gesellschafter zu tragen und werden mit der Auszahlung verrechnet. Eine Änderung der Kontoverbindung muss der Gesellschaft spätestens zehn Tage vor dem Auszahlungstermin schriftlich mitgeteilt werden.
- (6) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt und verpflichtet, vor Auszahlungen eine Verrechnung mit etwaigen der Kapitalverwaltungsgesellschaft bekannten Forderungen der Gesellschaft gegen den betreffenden Gesellschafter (vgl. § 41) durchzuführen.
- (7) Soweit Auszahlungen zu einer Rückzahlung der im Handelsregister eingetragenen Haftsummen (»Einlagenrückgewähr«) führen oder soweit ein Gesellschafter Gewinnanteile entnimmt, während sein Kapitalanteil durch Verluste unter den Betrag der geleisteten Haftsumme herabgemindert ist, oder soweit durch die Entnahme sein Kapitalanteil unter den Betrag der Haftsumme herabgemindert wird, kann dies zum Wiederaufleben der persönlichen Haftung der Gesellschafter gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft bis zur Höhe der jeweiligen Haftsumme gemäß §§ 171 Abs. 1, 172 Abs. 4 HGB führen. Eine Auszahlung, die den Wert der Pflichteinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit schriftlicher Zustimmung des betroffenen Anlegers erfolgen. Der betroffene Anleger ist vor seiner Zustimmung auf das damit einhergehende Haftungsrisiko in jedem Einzelfall hinzuweisen und um seine Zustimmung zu einer entsprechenden Auszahlung zu ersuchen.
- (8) Soweit den Auszahlungen keine auszahlungsfähigen Jahresüberschüsse (»positiver Ergebnisvortrag«) gegenüberstehen, mindern diese Auszahlungen die Pflichteinlagen.

- (9) Während der Platzierungsphase gemäß § 10 Abs. (1) richtet sich die Ermittlung der individuellen Auszahlungen vorrangig nach § 26 Abs. (2).

- (10) Auszahlungen sind unzulässig, soweit hierdurch beim persönlich haftenden Gesellschafter das zur Erhaltung des Stammkapitals erforderliche Vermögen vermindert würde (§ 30 GmbHG).

§ 26   **Sonderregeln für die Platzierungsphase**

- (1) Während der Platzierungsphase gelten bezüglich der Auszahlungen und der Ergebnisverteilung folgende, gegenüber § 24 und § 25 vorrangige Sonderregelungen.
- (2) Sonderregeln für die Auszahlungen
- a)    Die Höhe der Auszahlungen an einen Gesellschafter aus dem Liquiditätsüberschuss während der Platzierungsphase erfolgt – vorbehaltlich der Regelungen des nachfolgenden Buchstaben b) – nach Maßgabe von § 13 Abs. (2) unter Annahme der Vollplatzierung und in Abhängigkeit vom Zeitpunkt der vollständigen Zahlung der Pflichteinlage des jeweiligen Gesellschafters bis zum Ende eines jeden Geschäftsjahres, das während der Platzierungsphase endet. Sofern die vollständige Zahlung der Pflichteinlage eines Gesellschafters bis zum 15. eines Monats erfolgt, beginnt der Zeitraum für die Berechnung der Höhe der Auszahlungen jeweils zum nächsten Ersten des unmittelbar folgenden Kalendermonats und ansonsten zum Ersten des nächsten Kalendermonats.
  - b)    b) Anleger, die bereits vor Unterzeichnung des Anteilskauf- und Übertragungsvertrags mit der Hannover Leasing Investment Beteiligungs GmbH über mindestens 50,1 % und bis zu 89,897 % der Kommanditanteile an der Objektgesellschaft (»Signing«) beitreten, sind zunächst lediglich zur Zahlung von 20 % der von ihnen übernommenen Pflichteinlage zzgl. eines Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 % verpflichtet. Die weiteren 80 % der Pflichteinlage sind innerhalb einer Frist von 15 Tagen nach Abruf durch die KVG zu leisten. Sofern die Zahlung der ersten 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Pflichteinlage vor dem Signing erfolgt, beginnt der Zeitraum für die Berechnung der Höhe der Auszahlung jeweils am Ersten des Kalendermonats, der auf den Kalendermonat der Zahlung der 20 % der von dem jeweiligen Anleger übernommenen Pflichteinlage zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag folgt. Die Höhe beträgt zeitanteilig 3,0 % p.a. bezogen auf die eingezahlte Einlage von 20 % ab dem Beitritt gemäß § 11 und endet in dem Kalendermonat, der vor dem Signing liegt. Die Auszahlung der 3,0 % p.a. erfolgt vorrangig vor Anlegern, die nach dem Signing beitreten. Unter diesen Anlegern wird der übrige Betrag gleich-

mäßig verteilt. Sofern die Liquidität nicht ausreicht, um die Auszahlung in Höhe von 3,0 % p.a. zu gewährleisten, wird die Auszahlung gemäß vorstehendem Satz 5 gleichwohl erfolgen, allerdings bei den regulären Ausschüttungen zu einem späteren Zeitpunkt berücksichtigt.

- c) Überträgt der Treuhandkommanditist einen eigenen Anteil auf einen neu beitretenden Gesellschafter, stehen die Auszahlungen bezogen auf den Anteil pro rata temporis dem Treuhandkommanditisten bis zum Übertragungszeitpunkt zu. Entsprechend kürzt sich der Anspruch der neu beitretenden Gesellschafter auf die Auszahlung. Gleiches gilt für den Fall, dass der Treuhandkommanditist einen eigenen Anteil aufgrund des Beitritts eines Gesellschafters entsprechend mindert.

- d) Der Auszahlungsanspruch des Treuhandkommanditisten entsteht in dem Jahr, in dem die übrigen Gesellschafter die Auszahlungen für die Platzierungsphase erhalten. Eine Rückzahlungspflicht im Verlustfall besteht nicht.

(3) Sonderregeln für die Ergebnisverteilung

- a) Die Gesellschaft hat nach Maßgabe des Vertrags über die Vermittlung des Eigenkapitals einen Betrag in Höhe des von den beitretenden Gesellschaftern geleisteten Ausgabeaufschlags als zusätzliche Eigenkapitalvermittlungsgebühr zu zahlen. Dieser Ausgabeaufschlag wird dem jeweiligen Gesellschafter im Rahmen der Ergebnisverteilung vorab zugerechnet und auf seinem Kapitalkonto II gebucht.
- b) Die Gesellschafter haben in Höhe der Auszahlungen, die sie für den Zeitraum der Platzierungsphase nach § 26 Abs. (2) erhalten haben, einen entsprechenden Anspruch auf eine Ergebnis-Vorabzuweisung. Die Ergebnis-Vorabzuweisung erfolgt im Jahr der Auszahlung zusammen mit der Verteilung des Jahresergebnisses, unabhängig davon, ob bereits ein auszahlungsfähiger Jahresüberschuss (positiver Ergebnisvortrag) ausgewiesen wird. Der Geschäftsführende Kommanditist (handelnd im Einvernehmen mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft) ist ohne Zustimmung der Gesellschafterversammlung ermächtigt, die Ergebnis-Vorabzuweisung auch abweichend von Satz 1 im ersten Geschäftsjahr nach der Platzierungsphase oder im ersten Jahr eines Überschusses zu berücksichtigen.
- c) Das nach Vorabzurechnung gemäß lit. b) verbleibende Jahresergebnis der Gesellschaft wird auf die Gesellschafter nach Maßgabe von § 13 Abs. (2) verteilt. Die Ergebnisverteilung ist so vorzunehmen, dass alle Gesellschafter, die der Gesellschaft während der Platzierungsphase beitreten, unabhängig vom individuellen Beitrittszeitpunkt gleichbehandelt werden, indem den

beigetretenen Gesellschaftern das von der Gesellschaft erzielte Ergebnis solange und in dem Umfang vorrangig zugerechnet wird, bis eine Gleichstellung mit zuvor eingetretenen Gesellschaftern erreicht ist und somit zum Ende der Platzierungsphase alle Gesellschafter an dem während der Platzierungsphase insgesamt erwirtschafteten Ergebnis der Gesellschaft im Verhältnis der vereinbarten Haftsumme der Gesellschafter untereinander beteiligt sind (quotale Gleichbehandlung der Gesellschafter während der Platzierungsphase). Danach erfolgt eine gleichmäßige Verteilung. Diese Regelung gilt auch für die steuerliche Ergebnisverteilung.

- d) Soweit der Treuhandkommanditist nach der Platzierungsphase weiter eigene Anteile auf Gesellschafter überträgt oder aufgrund von Beitritten seine Beteiligung entsprechend vermindert, übernehmen die neuen Gesellschafter die Ergebnisvortragskonten entsprechend ihren Beteiligungsquoten.

§ 27 Steuerliche Ergebnisverteilung

- (1) Die Regelungen über die Ergebnisverteilung nach § 24 und § 26 gelten vorbehaltlich zwingender Regeln auch für die steuerliche Ergebnisverteilung.
- (2) Abweichungen zwischen der handelsrechtlichen Gewinnermittlung der Gesellschaft und der steuerlichen Ergebnisberechnung als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten sollen vorbehaltlich Abs. (3) die relativen Ergebnisse der Gesellschafter unter Einschluss der quotalen Gleichbehandlung im größtmöglichen Umfange unberührt lassen.
- (3) Soweit die Beteiligung an der Gesellschaft in einem Gewerbebetrieb gehalten wird, wird die Ergebnisermittlung der jeweiligen Gesellschafter zusätzlich nach gewerblichen Grundsätzen vorgenommen und diesem Gesellschafter mitgeteilt. Hierzu wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem jeweiligen Gesellschafter bevollmächtigt, einen Steuerberater zu beauftragen, der die in Satz 1 beschriebene erweiterte Ergebnisermittlung erstellt und dem Anleger mitteilt. Die hierfür entstehenden Kosten können dem Gesellschafter in Rechnung gestellt werden. Die erweiterte Ergebnisermittlung und Mitteilung nehmen an der Gleichbehandlung von Gesellschaftern nicht teil.
- (4) Bei den Gesellschaftern anfallende und steuerlich relevante Sonderwerbungskosten und Sondereinnahmen bzw. Sonderbetriebsausgaben und Sonderbetriebseinnahmen sind bis spätestens zum 31. März des Folgejahres der Gesellschaft ohne besondere Aufforderung bekannt zu geben. Für eine Berücksichtigung später zugehender Mitteilungen kann von Seiten der Gesellschaft keine Gewähr übernommen werden. In Fällen von Nachmeldungen ist die Gesellschaft berechtigt, den verursachenden Gesellschafter mit zusätzlich bei ihr entstandenen Verwaltungskosten gemäß § 41 zu belasten und diese gemäß § 25 Abs. (6) zu verrechnen.

§ 28 Vergütungen der Gesellschafter

- (1) Der persönlich haftende Gesellschafter erhält als Entgelt für seine Haftungsübernahme und seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,01 % der Bemessungsgrundlage (vgl. Abs. (3)) im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 2.430,00 Euro p.a. Der Maximalbetrag erhöht sich ab dem Jahr 2027 um 2,0 % p.a.
- (2) Der Geschäftsführende Kommanditist erhält als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,01 % der Bemessungsgrundlage (vgl. Abs. (3)) im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 2.430,00 Euro p.a. Der Maximalbetrag erhöht sich ab dem Jahr 2027 um 2,0 % p.a.
- (3) Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der vorstehenden 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.
- (4) Soweit nicht ausdrücklich anders bestimmt, verstehen sich die in dieser Vorschrift genannten Vergütungen inklusive Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe, soweit die jeweilige Vergütung der Umsatzsteuer unterliegt.
- (5) Die Ansprüche auf die in Abs. (1) und (2) genannten Vergütungen entstehen jeweils am 30. Dezember eines Jahres, erstmals für das Rumpfgeschäftsjahr 2025, und werden mit Entstehen zur Zahlung fällig. In Rumpfgeschäftsjahren sind die Vergütungen zeitanteilig ab dem Zeitpunkt der Erteilung der Vertriebslaubnis durch die BaFin zu zahlen. Die Vergütungen sind unabhängig vom Ergebnis der Gesellschaft zu zahlen und fallen auch dann an, wenn die Gesellschaft keinen Gewinn machen sollte.

VIII. Gesellschafterrechte und -pflichten

§ 29 Gesellschafterrechte und -pflichten

- (1) Jedem Kommanditisten stehen die Rechte aus § 166 HGB zu. Jeder Kommanditist kann gemäß § 166 Abs. 1 HGB zur Prüfung des Jahresberichts die zugehörigen Geschäftsunterlagen in den Geschäftsräumen der Gesellschaft zu üblichen Geschäftszeiten einsehen. Eine Übersendung von Unterlagen ist – mit Ausnahme des Jahresberichts – zur Sicherung der Vertraulichkeit nicht geschuldet. Daneben kann er von der Gesellschaft Auskunft über die Gesellschaftsangelegenheiten verlangen, soweit dies zur Wahrnehmung seiner Mitgliedschaftsrechte erforderlich ist.
- (2) Die Kommanditisten können das Informations- und Kontrollrecht selbst ausüben oder durch einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Rechtsanwalt, Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer auf eigene Kosten wahrnehmen.

- (3) Alle Gesellschafter haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren.
- (4) Die Gesellschafter unterliegen, soweit gesetzlich zulässig, keinem Wettbewerbsverbot.
- (5) Die Gesellschafter sind verpflichtet, entsprechend § 27 Abs. (4) die bei ihnen anfallenden und steuerlich relevanten Sonderwerbungskosten und Sondereinnahmen bzw. Sonderbetriebsausgaben und Sonderbetriebseinnahmen bis spätestens zum 31. März des Folgejahres der Gesellschaft ohne besondere Aufforderung bekannt zu geben.

IX. Übertragung und Belastung von Gesellschaftsanteilen

§ 30 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

- (1) Jeder Gesellschafter kann seinen Gesellschaftsanteil in den nachfolgend genannten Fällen ganz oder anteilig frei übertragen (sei es durch Kauf- und Übertragungsvertrag, durch Erbvertrag oder durch Schenkung)::
  - a) Übertragungen auf seinen Ehegatten, seinen eingetragenen Lebenspartner, seine Abkömmlinge und/oder seine Eltern und deren Abkömmlinge;
  - b) Übertragungen auf ein Unternehmen (ungeachtet der Rechtsform), an dem der übertragende Gesellschafter unmittelbar oder mittelbar mehr als 50 % der Anteile hält; die Übertragung ist nur dann zustimmungsfrei, wenn vertraglich sichergestellt ist, dass der Gesellschaftsanteil an den Gesellschafter zurückfällt bzw. zurückübertragen wird, wenn die unmittelbare oder mittelbare Beteiligung des Gesellschafters oder seines Gesamtrechtsnachfolgers am Unternehmen, auf das der Gesellschaftsanteil anteilig oder vollständig übertragen wird, unter 50 % absinkt.
- (2) Jeder Gesellschafter kann, vorbehaltlich § 31, mit Zustimmung eines Geschäftsführenden Gesellschafters seine Beteiligung ganz oder teilweise übertragen, belasten oder in sonstiger Weise, etwa durch Schenkung, Veräußerung oder Verpfändung, darüber verfügen (Verfügung). Darüber hinaus ist die Einräumung von Unterbeteiligungen mit schriftlicher Zustimmung eines Geschäftsführenden Gesellschafters zulässig. Die Bestellung eines Nießbrauchs an einem Gesellschaftsanteil ist zulässig.
- (3) Die nach Abs. (2) erforderliche Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn nach Einschätzung eines Geschäftsführenden Gesellschafters



- die Verfügung zugunsten einer Person (d.h. zugunsten einer natürlichen Person, einer juristischen Person bzw. einer Gesellschaft) erfolgen soll, die nach den Maßgaben dieses Vertrags von einer Beteiligung ausgeschlossen ist,
  - der Gesellschaft die Legitimation des Verfügungsempfängers nicht ausreichend nachgewiesen wurde,
  - eine Identifikation des Verfügungsempfängers nach den Vorgaben des Geldwäschegesetzes nicht erfolgt ist oder eine Kundenannahmeprüfung negativ verlaufen ist,
  - die Verfügung zugunsten einer Person (d.h. zugunsten einer natürlichen Person, einer juristischen Person bzw. einer Gesellschaft) erfolgen soll, die durch den konkreten Erwerb eine unmittelbare oder mittelbare Beteiligung von insgesamt 15 % oder mehr an der Gesellschaft erwerben würde oder deren unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an der Gesellschaft sich durch den Erwerb auf 15 % oder mehr erhöhen würde, oder
  - die Verfügung (unmittelbar oder mittelbar) zugunsten eines professionellen Aufkäufers erfolgen soll;
  - die Verfügung (unmittelbar oder mittelbar) zugunsten einer Person (d.h. zugunsten einer natürlichen Person, einer juristischen Person bzw. einer Gesellschaft) erfolgen soll, die im Wettbewerb mit der Gesellschaft oder den Initiatoren steht, wobei mittelbare Verfügungen zugunsten einer solchen Person nur erfasst sind, sofern diese Person dadurch eine mittelbare Beteiligung von 15 % oder mehr erwerben würde;
  - die Verfügung (unmittelbar oder mittelbar) zugunsten einer Person (d.h. zugunsten einer natürlichen Person, einer juristischen Person bzw. einer Gesellschaft) erfolgen soll, die Anbieter von Vermögensanlagen nach dem Vermögensanlagegesetz, dem KAGB oder vergleichbaren anderen Gesetzen ist (die Beteiligung des Erwerbers an anderen Gesellschaften mit gleichem oder ähnlichen Gesellschaftszweck ist nicht ausreichend);
  - durch die Verfügung der Gesellschaft und/oder ihren Gesellschaftern wesentliche Nachteile drohen.
- (4) Eine Übertragung oder die Einräumung einer Unterbeteiligung ist in allen Fällen nur dann zulässig, soweit dadurch keine Gesellschaftsanteile entstehen, deren Beteiligungshöhe nicht mindestens 20.000 Euro beträgt und durch 1.000 Euro ohne Rest teilbar ist. Ferner ist eine Verfügung nur zugunsten einer Person oder Gesellschaft zulässig, die nicht gemäß § 9 Abs. (1) bis (3) von einer Beteiligung an der Gesellschaft ausgeschlossen ist.
- (5) Eine Verfügung über einen Gesellschaftsanteil ist nur mit Wirkung zum Ende eines Geschäftsjahres der Gesellschaft

- möglich. Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind einzeln dazu berechtigt, nach freiem Ermessen hiervon Ausnahmen zuzulassen.
- (6) Bei einer Verfügung über einen Anteil trägt der verfügende Gesellschafter die damit verbundenen und nachgewiesenen notwendigen Auslagen der Gesellschaft sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft bis zu insgesamt 5 % des nach § 168 Abs. 1 KAGB ermittelten Anteilswerts im entsprechenden Geschäftsjahr. Zu den notwendigen Auslagen gehören insbesondere Rechts- und Steuerberatungskosten sowie der Ersatz des durch die Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft entstehenden Aufwands, jeweils zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Kosten, die aufgrund der Änderung des Handelsregisters anfallen, trägt der Übertragende.
- § 31 Vorkaufsrecht**
- (1) Sofern ein Gesellschafter einen Vertrag über die ganze oder teilweise Übertragung seines Gesellschaftsanteils schließt oder beabsichtigt zu schließen und die Übertragung einer Zustimmung gemäß § 30 Abs.(2) bedarf, steht einem von dem Geschäftsführenden Kommanditisten oder der HL Invest neustädter, Gießen Komplementär GmbH (oder einem der jeweiligen Rechtsnachfolger) benannten Dritten (»Vorkaufsberechtigter«) ein Vorkaufsrecht zu; falls die HL Invest neustädter, Gießen Komplementär GmbH (oder einer ihrer Rechtsnachfolger) als persönlich haftender Gesellschafter aus der Gesellschaft ausscheidet, steht das Benennungsrecht der Gesellschaft zu.
- (2) Der Gesellschafter ist verpflichtet, der Gesellschaft und dem Geschäftsführenden Kommanditisten oder der HL Invest neustädter, Gießen Komplementär GmbH (oder einem der jeweiligen Rechtsnachfolger) die Übertragung oder beabsichtigte Übertragung seines Gesellschaftsanteils unter Übersendung des Anteilskauf- und -Übertragungsvertrags (»Übertragungsvertrag«) schriftlich anzuzeigen.
- (3) Der Vorkaufsberechtigte wird dem Gesellschafter innerhalb einer Frist von vier Wochen, gerechnet ab Zugang der Übertragungsmitteilung schriftlich mitteilen, dass er – sofern es sich dabei nicht um den Geschäftsführenden Kommanditisten oder die HL Invest neustädter, Gießen Komplementär GmbH (oder einem der jeweiligen Rechtsnachfolger) handelt – als Vorkaufsberechtigter benannt wurde und ob er sein Vorkaufsrecht ausübt oder darauf verzichtet. Das Vorkaufsrecht kann nur hinsichtlich des gesamten zu übertragenden (Teil-) Gesellschaftsanteils ausgeübt werden. Übt der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht form- und fristgemäß aus, kommt zwischen ihm und dem Gesellschafter ein Kaufvertrag gemäß den Bedingungen des Übertragungsvertrages zustande.
- (4) Eine nicht form- oder fristgerechte Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Vorkaufsberechtigten sowie die Erteilung

- der Zustimmung gemäß § 30 Abs.(2) durch den Geschäftsführenden Kommanditisten oder die HL Invest neustädter, Gießen Komplementär GmbH (oder einem der jeweiligen Rechtsnachfolger) vor Ablauf der Frist gilt als Verzicht auf das Vorkaufsrecht.
- (5) Die Übertragung der Beteiligung auf den Vorkaufsberechtigten gemäß § 31 ist zustimmungsfrei; § 30 Abs. (2) und (3) finden daher keine Anwendung auf den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts; die übrigen Regelungen des § 30 finden Anwendung. § 471 BGB bleibt unberührt.
- X. Ausscheiden von Gesellschaftern**
- § 32 Ausscheiden eines Gesellschafters**
- (1) Ein Gesellschafter scheidet in den folgenden Fällen aus der Gesellschaft aus:
- a) durch Kündigung aus wichtigem Grund (§ 33);
  - b) durch Ausschluss eines Gesellschafters (§ 34);
  - c) durch automatisches Ausscheiden (§ 35);
  - d) von Todes wegen (§ 36), wenn in der Person des Erben oder des Vermächtnisnehmers ein Umstand vorliegt, der zu seinem Ausscheiden führt oder der seinen Ausschluss aus der Gesellschaft rechtfertigt.
- (2) Im Falle des Ausscheidens eines Gesellschafters wird die Gesellschaft mit den übrigen Gesellschaftern bzw. mit seinen Erben fortgesetzt.
- (3) Der Gesellschaftsanteil eines ausscheidenden Gesellschafters wächst, vorbehaltlich einer Übertragung nach Abs.(4), den übrigen Gesellschaftern im Verhältnis ihrer bisherigen Beteiligung zu (»Anwachsung«).
- (4) Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind seitens eines ausscheidenden Gesellschafters und aller anderen Gesellschafter ermächtigt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, dessen Kommanditanteil auf sich oder einen oder mehrere durch sie zu benennende(n) Gesellschafter und/oder Dritte(n) zu übertragen. Im Falle einer Übertragung des Kommanditanteils wird der übernehmende Gesellschafter oder Dritte Schuldner der Abfindung gemäß § 38. Die Übertragung des Kommanditanteils hängt davon ab, dass die Gesellschaft die Beträge, die sie im Falle der Abfindung hätte verrechnen können, vom ausscheidenden Gesellschafter oder vom übernehmenden Gesellschafter bzw. Dritten vor dem Übertragungsstichtag erhalten hat. Schuldner eines negativen Werts seiner Beteiligung ist der ausscheidende Gesellschafter.
- (5) Verbleibt nur noch ein Gesellschafter, ist er berechtigt, den

- Geschäftsbetrieb der Gesellschaft unter Übernahme aller Aktiva und Passiva fortzuführen.
- § 33 Kündigung aus wichtigem Grund**
- (1) Ein Gesellschafter kann seine Beteiligung an der Gesellschaft nur außerordentlich aus wichtigem Grund gegenüber der Gesellschaft kündigen.
- (2) Die außerordentliche Kündigung eines Gesellschafters muss schriftlich gegenüber der Gesellschaft erklärt werden. Die Geschäftsführenden Gesellschafter haben die übrigen Gesellschafter unverzüglich über den Zugang einer Kündigung zu informieren.
- (3) Die Kündigung eines Gesellschafters hat fristgerecht zum Ende eines Geschäftsjahrs der Gesellschaft zu erfolgen. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate. Für die Rechtzeitigkeit der außerordentlichen Kündigung ist der Tag der Aufgabe des Kündigungsschreibens bei der Post maßgeblich.
- (4) Die außerordentliche Kündigung eines persönlich haftenden Gesellschafters wird erst wirksam, wenn ein anderer persönlich haftender Gesellschafter in die Gesellschaft aufgenommen worden ist. Die außerordentliche Kündigung eines geschäftsführenden Kommanditisten wird zur Wahrung der vermögensverwaltenden Qualifikation der Gesellschaft nicht wirksam, bevor gemäß § 37 eine andere juristische bzw. natürliche Person als geschäftsführender Kommanditist in die Gesellschaft aufgenommen worden ist. Hat die Gesellschaft zwei oder mehr geschäftsführende Kommanditisten, so ist die außerordentliche Kündigung eines oder mehrerer geschäftsführenden Kommanditisten auch mit sofortiger Wirkung möglich, sofern mindestens ein geschäftsführender Kommanditist in der Gesellschaft verbleibt.
- § 34 Ausschluss von Gesellschaftern**
- (1) Ein Gesellschafter kann nur aus wichtigem Grund oder mit dessen Zustimmung aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden.
- (2) Ein Gesellschafter kann durch schriftliche Erklärung der Geschäftsführenden Gesellschafter nach vorheriger Mahnung und dem erfolglosen Ablauf einer Frist von einem Monat zur Abhilfe aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn
- a) der Gesellschafter die Voraussetzungen nach § 9 nicht mehr erfüllt oder nicht im ausreichenden Maße nachweist;
  - b) der Gesellschafter Daten und Angaben, zu deren Mitteilung er nach Gesetz oder diesem Vertrag verpflichtet ist, nicht richtig, nicht ausreichend oder nicht rechtzeitig nachweist;
  - c) der Gesellschafter zahlungsunfähig wird, oder

d) ein Gesellschafter seine Verpflichtungen aus diesem Gesellschaftsvertrag im groben Maße verletzt.

(3) Im Übrigen ist der Ausschluss eines Gesellschafters nur aufgrund eines Gesellschafterbeschlusses und des Vorliegens eines wichtigen Grundes im Sinne von § 139 Abs. 1 S. 2 HGB zulässig. Der Beschluss über den Ausschluss ist mit qualifizierter Mehrheit zu fassen. Der betroffene Gesellschafter hat hierbei kein Stimmrecht.

(4) Der Ausschluss eines Gesellschafters aus der Gesellschaft wird in dem Zeitpunkt wirksam, in dem ihm der Ausschluss durch die Geschäftsführenden Gesellschafter erklärt oder ihm der Gesellschafterbeschluss mitgeteilt wird. Der Ausschluss ist so lange als wirksam zu behandeln, bis seine Unwirksamkeit rechtskräftig festgestellt wird. Betrifft ein Ausschluss einen Geschäftsführenden Gesellschafter oder einen geschäftsführenden Kommanditisten, so gilt § 33 Abs.(4) sinngemäß.

§ 35 Ausscheiden aus wichtigem Grund

(1) Ein Gesellschafter scheidet ohne Gesellschafterbeschluss mit sofortiger Wirkung aus der Gesellschaft aus, wenn

- a) über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung desselben mangels Masse abgelehnt wird oder ein entsprechendes Verfahren nach einer anderen Rechtsordnung stattfindet;
- b) sein Gesellschaftsanteil oder sonstige pfändbare Ansprüche aus dem Gesellschaftsverhältnis von einem Gläubiger gepfändet worden sind und es dem Gesellschafter binnen drei Monaten ab dem Wirksamwerden der Pfändung nicht gelingt, die Aufhebung der Pfändung zu bewirken.

(2) Im Falle des Ausscheidens eines Geschäftsführenden Gesellschafters oder eines geschäftsführenden Kommanditisten gilt § 33 Abs. (4) sinngemäß.

§ 36 Erbfall, Vollmacht

(1) Stirbt ein Gesellschafter, so wird die Gesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt, sofern in deren Person kein Ausscheidens- bzw. Ausschlussgrund vorliegt.

(2) Die Erben haben sich auf eigene Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder einer beglaubigten Abschrift des Testamentseröffnungsprotokolls mit beglaubigter Abschrift des notariellen Testaments zu legitimieren. Ein Vermächtnisnehmer hat des Weiteren die Abtretung des Gesellschaftsanteils durch den/die Erben an ihn nachzuweisen. Wurde ein Testamentsvollstrecker ernannt, hat sich der Testamentsvollstrecker auf Kosten des Nachlasses durch Vorlage des Originals oder einer Ausfertigung seines Testamentsvollstreckerzeugnisses zu legitimieren.

(3) Die Gesellschaft darf denjenigen, der sich entsprechend als Erbe, Vermächtnisnehmer oder Testamentsvollstrecker ausweist, als Berechtigten ansehen und den Anteil des Verstorbenen auf ihn umschreiben, ihn verfügen lassen und insbesondere mit schuldbefreiender Wirkung an ihn leisten. Soweit das Registergericht weitere Nachweise fordert, sind diese beizubringen.

(4) Die Verwaltungs- und Vermögensrechte aus dem Gesellschaftsanteil des Erblassers ruhen, bis der ausreichende Erbnachweis gemäß Abs.(2) gegenüber der Gesellschaft erbracht wurde. Etwaige Auszahlungen (siehe § 25 und § 26) werden während dieser Zeit einbehalten; die Gesellschaft bleibt jedoch berechtigt (nicht aber verpflichtet), während dieses Zeitraums Auszahlungen oder sonstige Zahlungen mit schuldbefreiender Wirkung auf das der Gesellschaft zuletzt angegebene Konto des Erblassers zu leisten.

(5) Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer eines verstorbenen Gesellschafters haben unverzüglich, auch ohne besondere Aufforderung durch die Gesellschaft, zur Wahrnehmung ihrer aus der Beteiligung an der Gesellschaft folgenden Rechte für den Zeitraum bis zur Vorlage eines nach Abs. (2) ausreichenden Erbnachweises auf eigene Kosten einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, sofern der Gesellschaftsanteil nicht von einem Testamentsvollstrecker verwaltet wird. Bis zur Bestellung gelten die Regelungen nach Abs. (4).

§ 37 Austausch und Ausscheiden von Geschäftsführenden Gesellschaftern

(1) Scheidet der persönlich haftende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, ist der Geschäftsführende Kommanditist ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt, einen neuen persönlich haftenden Gesellschafter zu gleichen Bedingungen in die Gesellschaft aufzunehmen. § 33 Abs.(4) Satz 1 gilt sinngemäß.

(2) Scheidet der Geschäftsführende Kommanditist aus der Gesellschaft aus, ist der persönlich haftende Gesellschafter ohne Zustimmung der übrigen Gesellschafter ermächtigt, einen neuen Geschäftsführenden Kommanditisten zu gleichen Bedingungen in die Gesellschaft aufzunehmen. § 33 Abs. (4 ) Sätze 2 und 3 gelten sinngemäß.

§ 38 Abfindung

(1) Scheidet ein Gesellschafter gemäß § 32 aus der Gesellschaft aus, erhält er eine Abfindung – vorbehaltlich einer abweichenden Regelung im Gesellschaftsvertrag – gemäß den nachfolgenden Absätzen. Schuldner der Abfindung ist die Gesellschaft; § 32 Abs. (4) bleibt unberührt.

(2) Die Abfindung des ausscheidenden Gesellschafters entspricht seinem Anteil am Nettoinventarwert der Gesellschaft zum Zeitpunkt seines Ausscheidens. Der Nettoinventarwert

der Gesellschaft ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen zu ermitteln. Der Anteil des ausscheidenden Gesellschafters am Nettoinventarwert bemisst sich anteilig nach dem Verhältnis der Kapitalkonten gemäß § 13 Abs.(2) der Gesellschafter (»Abfindungsguthaben«).

(3) Das gemäß Abs. (2) ermittelte Abfindungsguthaben erhöht bzw. vermindert sich um die nachfolgenden Positionen (»Gesamtabfindungsguthaben«):

- a) die Abfindung erhöht sich um etwaige Forderungen des ausscheidenden Gesellschafters, welche ihm im Zeitpunkt seines Ausscheidens gegen die Gesellschaft zustehen (insbesondere positive Salden auf den Konten des ausscheidenden Gesellschafters);
- b) die Abfindung vermindert sich um etwaige Verbindlichkeiten des ausscheidenden Gesellschafters, welche die Gesellschaft im Zeitpunkt seines Ausscheidens gegen ihn hat (insbesondere negative Salden auf den Konten des ausscheidenden Gesellschafters);
- c) die Abfindung vermindert sich um Beträge, die der Gesellschafter der Gesellschaft nach § 41 noch auszugleichen hat;
- d) die Abfindung vermindert sich um die Kosten und Aufwendungen, die durch das Ausscheiden des Gesellschafters entstehen und seitens der Gesellschaft nachgewiesen werden können.

(4) Die nach den vorstehenden Absätzen ermittelte Abfindung wird durch eine spätere Änderung der ihr zugrunde liegenden Jahresabschlüsse im Zuge einer steuerlichen Außenprüfung nicht beeinflusst, insbesondere steht dem ausgeschiedenen Gesellschafter ein Mehrgewinn nicht mehr zu. Soweit dem ausgeschiedenen Gesellschafter jedoch nachträglich steuerliche Mehrgewinne zugerechnet werden, hat die Gesellschaft ihn von den hierauf entfallenden Ertragssteuernachzahlungen freizustellen, soweit ihm nicht der der Nachzahlung zugrunde liegende Mehrgewinn wirtschaftlich zugutegekommen war. Weitere Steuern oder Ergänzungsabgaben, die gegebenenfalls auf die vorstehenden Mehrgewinne entfallen, sind dem ausgeschiedenen Gesellschafter nicht mehr zu erstatten.

(5) Erkennt der ausscheidende Gesellschafter die gemäß den vorstehenden Regelungen ermittelte Abfindung nicht an, so wird diese verbindlich von einem Schiedsgutachter festgelegt, den der Präsident der für den Sitz der Gesellschaft zuständigen Industrie- und Handelskammer auf Antrag der Gesellschaft oder auf Antrag des ausscheidenden Gesellschafters bestimmt, und der an die Regelungen dieses Vertrags gebunden ist. Der Schiedsgutachter soll Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer und ein ausgewiesener Experte in der Bewertung von Anteilen an geschlossenen Publi-

kums-AIF oder Publikums-Kommanditgesellschaften sein. Die Kosten des Schiedsgutachtens sind vom ausgeschiedenen Gesellschafter und der Gesellschaft im Verhältnis ihres Obsiegens zu tragen.

(6) Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Anleger nicht mehr für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

(7) An einer etwaigen Liquidation (§ 40), deren Auflösungsbeschluss vor dem Zeitpunkt des Ausscheidens gefasst wurde, nimmt der kündigende Gesellschafter teil.

(8) Die Modalitäten der Auszahlung und Verzinsung des Abfindungsguthabens bestimmen sich nach § 39.

§ 39 Auszahlung eines Abfindungsguthabens

(1) Die nach § 38 ermittelte Abfindung ist in fünf gleichen Jahresraten nach Ausscheiden des Gesellschafters an den Gesellschafter zu zahlen. Die Raten sind jeweils zum Ende eines Geschäftsjahres der Gesellschaft zur Zahlung fällig, erstmalig zum Ende des Geschäftsjahrs der Gesellschaft, in der der Gesellschafter ausschied und das Abfindungsguthaben verbindlich festgestellt wurde.

(2) Sofern durch die Auszahlung einzelner oder mehrerer Raten gemäß Abs. (1) die für die Fortführung der Geschäfte benötigte Liquidität der Gesellschaft gefährdet werden würde (die Gefährdung der für die Fortführung der Geschäfte benötigte Liquidität besteht auch und bereits dann, wenn Auszahlungen an die verbleibenden Gesellschafter nicht wie geplant und/oder beschlossen durchgeführt werden könnten), wird bereits jetzt die Stundung der Auszahlung einzelner oder mehrerer Raten vereinbart. Gestundete Raten werden jeweils mit der nächsten anstehenden Rate zur Zahlung fällig, sofern hierdurch die für die Fortführung der Geschäfte benötigte Liquidität der Gesellschaft nicht gefährdet wird. Sämtliche gestundete Raten sind spätestens mit der letzten Jahresrate zur Zahlung fällig, wobei die letzte Jahresrate zum Ende des fünften Geschäftsjahres nach Ausscheiden des Gesellschafters fällig wird.

(3) Der jeweils ausstehende Betrag des Abfindungsguthabens ist ab dem Ausscheiden des Gesellschafters und der verbindlichen Feststellung des Abfindungsguthabens jährlich zu verzinsen, wobei die Zinsen mit den Raten fällig werden. Die Verzinsung wird von den Geschäftsführenden Gesellschaftern nach pflichtgemäßem Ermessen festgelegt und soll sich an einem für Spareinlagen üblichen Zinssatz orientieren. Für gestundete Raten gemäß Abs. (2) fallen während des Stundungszeitraums keine Zinsen an.

(4) Kommt die Gesellschaft mit Zahlungen der Abfindung gemäß Abs. (1) oder der Zinsen gemäß Abs. (3) in Verzug, ist der von der Gesellschaft der jeweils geschuldete Betrag während des Verzugs mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basis-

zinssatz p.a. zu verzinsen (zur Klarstellung: solange einzelne oder mehrere Raten gestundet wurden, kommt die Gesellschaft diesbezüglich nicht in Verzug).

- (5) Die Gesellschaft ist zur vorzeitigen (ganzen oder teilweisen) Ablösung berechtigt, ohne zur Zahlung eines Ausgleichs für entgangene Zinszahlungen verpflichtet zu sein.
- (6) Bis zu einer endgültigen Steuerfestsetzung kann die Gesellschaft von dem zur Auszahlung kommenden Betrag einen angemessenen Einbehalt zurückbehalten.
- (7) Der ausgeschiedene Gesellschafter kann keine Sicherheit für sein Abfindungsguthaben verlangen.
- (8) Im Falle des Ausscheidens eines Anlegers gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung seiner Pflichteinlage und führt somit nicht zum Wiederaufleben seiner Haftung aus § 172 Abs. 4 HGB.
- (9) Falls eine Regelung in § 38 oder § 39 unwirksam sein sollte, soll nach dem übereinstimmenden Willen aller Gesellschafter der ausscheidende Gesellschafter insbesondere im Interesse des konzeptionellen Fortbestehens der Gesellschaft, ihrer Liquiditätsschonung und der Vermeidung von zusätzlichen Risiken und Nachteilen für die in der Gesellschaft verbleibenden Gesellschafter die niedrigste zulässige Abfindung zum spätesten zulässigen Zeitpunkt erhalten.

**XI. Auflösung der Gesellschaft**

**§ 40 Auflösung und Liquidation**

- (1) Die Gesellschaft wird in den folgenden Fällen aufgelöst und liquidiert:
  - a) keine Begründung von Einlagen von Anlegern zugunsten der Gesellschaft (zzgl. anfallender Ausgabeaufschläge) in Höhe von mindestens 16.689.000,00 Euro bis zum Ablauf der Platzierungsphase gem. § 10 Abs. (1);
  - b) kein Erwerb des in § 2 Abs.(1) genannten Anlageobjekts bis zum 31. Dezember 2026;
  - c) keine rechtzeitige oder wirksame Bestellung einer neuen Kapitalverwaltungsgesellschaft (§ 4 Abs. (4));
  - d) durch Ablauf der gemäß § 5 bestimmten Laufzeit der Gesellschaft;
  - e) durch einen Gesellschafterbeschluss, der mit qualifizierter Mehrheit gefasst wurde;
  - f) bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft oder der Ablehnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse;

- g) durch gerichtliche Entscheidung.
- (2) Sofern gesetzlich zulässig, erfolgt die Liquidation der Gesellschaft durch die Geschäftsführenden Gesellschafter oder durch einen von ihnen zu bestellenden Dritten und mit der Maßgabe, dass jeder Liquidator berechtigt ist, die Gesellschaft einzeln zu vertreten.
- (3) Der Liquidator hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht.
- (4) Der Erlös aus der Verwertung des Vermögens der Gesellschaft wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern und danach solche gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen.
- (5) Die danach verbleibende Liquidität wird an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligung an der Gesellschaft nach Maßgabe von § 13 Abs. (2) und unter Berücksichtigung aller Kapitalkonten ausgezahlt, wobei die Liquidatoren berechtigt sind, für etwaige Steuerlasten, sonstige drohende Verbindlichkeiten, insbesondere Gewerbesteuer auf Veräußerungsgewinne, die noch auf die Gesellschaft zukommen könnten, vorsorglich entsprechende Beträge bis zur verbindlichen Klärung einzubehalten und zunächst nicht auszusahlen.
- (6) Eine Haftung des persönlich haftenden Gesellschafters für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist ausgeschlossen. Es entstehen keine Ausgleichsansprüche zwischen den Gesellschaftern, soweit nach vollständiger Rückzahlung der Einlagen und nach Auszahlung des verbleibenden Erlöses die Kapitalkonten der Gesellschafter voneinander abweichen.

**XII. Sonstiges**

**§ 41 Ausgleichsverpflichtung**

- (1) Erleiden die Gesellschaft oder ein Gesellschafter einen Nachteil oder einen Schaden wie in Abs.(2) näher beschrieben (»Schaden«), und ist ein solcher Schaden im Verhalten, in der Person oder der Sphäre eines Gesellschafters begründet, so ist der Gesellschafter, im Erbfolge der Rechtsnachfolger, gegenüber der Gesellschaft zum Ausgleich verpflichtet; dies gilt bei Personenmehrheiten entsprechend, die insoweit als Gesamtschuldner haften. Die Geschäftsführenden Gesellschafter sind in diesem Fall berechtigt, den Schaden in nachgewiesener Höhe zu verlangen oder Auszahlungen einzubehalten bzw. zu verrechnen.
- (2) Als Schaden gelten insbesondere Kosten, Lasten und Steuern auf Ebene der Gesellschaft oder eines Gesellschafters, die

- durch einen Gesellschafter verursacht worden sind (z. B. Gewerbesteuer, Grunderwerbsteuer, Quellensteuern und Erbschaft- und Schenkungsteuer (§ 7 Abs. 7 ErbStG)), auch durch künftige (auch rückwirkende) erst eintretende Gesetzesänderungen, z. B.
  - aufgrund von Verfügungen über Gesellschaftsanteile (§ 30),
  - aufgrund eines Ausscheidens (§ 32),
  - im Zusammenhang mit einer Auflösung (§ 40),
  - durch Erbfall (§ 36) oder Wohnsitzwechsel (z.B. Gebühren für eine Anfrage beim Einwohnermeldeamt) oder
  - aufgrund der Person oder Rechtspersönlichkeit / Rechtsform eines Gesellschafters, sei es als unmittelbarer oder mittelbarer Gesellschafter (z. B. bei doppelstöckigen Personengesellschaften) beispielsweise im Falle einer Auflösung, und
  - solche Nachteile, entgangener Gewinn oder sonstige Schäden, die der Gesellschaft dadurch entstehen, dass ein Vertragspartner der Gesellschaft aufgrund von im Verhalten oder in der Person des Gesellschafters liegenden Umständen, z. B. aufgrund dessen Vermögensverfalls oder seines steuerlichen Sitzes, berechtigterweise Zahlungen an die Gesellschaft mindert, ganz oder teilweise zurückhält, zurückfordert oder Zahlungen an die Gesellschaft auf Grund inländischer oder ausländischer Steuern oder Abgaben vermindert werden.

- (3) Die Gesellschaft hat dem Gesellschafter einen geeigneten Nachweis zur Begründung ihres Schadens vorzulegen. Soweit diese Forderung im Fall der Auflösung oder bei Ausscheiden des Gesellschafters noch nicht konkret berechnet und vom Abfindungsguthaben abgezogen werden kann, sind die Geschäftsführenden Gesellschafter berechtigt, eine Sicherheit für die Ausgleichsforderung vom Gesellschafter zu verlangen bzw. einzubehalten; der Gesellschaft steht insoweit ein Aufrechnungsrecht zu.
- (4) Kommt ein Gesellschafter mit einer nach diesem Gesellschaftsvertrag geschuldeten Zahlung an die Gesellschaft, einen oder mehrere übrige Gesellschafter, den Treuhandkommanditist oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Verzug, hat er Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz gemäß § 288 BGB zu entrichten.
- (5) Der Anspruch auf Ausgleich eines Schadens wird mit seinem Entstehen sofort fällig. Der zum Ausgleich Verpflichtete hat den Schaden nach Aufforderung eines Geschäftsführenden Gesellschafters der Gesellschaft oder den verbleibenden Gesellschaftern unverzüglich zu erstatten. Die Gesellschaft ist

- zur Verrechnung / Aufrechnung / zum Einbehalt entsprechend geschuldeter Beträge im Rahmen einer Ergebnisverteilung nach § 24, der Leistung eines Abfindungsguthabens (§ 38 und § 39) wie auch der Auszahlung eines Liquidationsüberschusses nach § 40 berechtigt.
- (6) Eigene Kosten, die einem Gesellschafter aus Anlass seiner Beteiligung an der Gesellschaft entstehen oder die er insoweit selbst verursacht, sind von ihm selbst zu tragen. Dazu gehören insbesondere Kosten für folgende Leistungen:
  - Kommunikations-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Reisekosten,
  - Kosten des Geldverkehrs (Bearbeitungs- und Bankgebühren),
  - Kosten für Bevollmächtigte und Sachverständige,
  - Beratung im Zusammenhang mit einer Gesellschafterinsolvenz,
  - Erlangung von Ansässigkeitsbescheinigungen,
  - Anträge beim Wohnsitz- oder Betriebsfinanzamt, die durch individuelle Sachverhalte veranlasst sind,
  - Nachmeldung von individuellen Sonderbetriebseinnahmen und –ausgaben,
  - Beratung im Zusammenhang mit Anteilsübertragungen (z. B. Veräußerungsgewinn und GewSt-Ermittlung).

**§ 42 Schlussbestimmungen**

- (1) Alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter untereinander und mit der Gesellschaft bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht im Gesetz eine strengere Form vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel selbst. Die Schriftform wird auch durch telekommunikative Übermittlung (u. a. Telefax, E-Mail) gewahrt. Auch eine von dem Gesellschaftsvertrag abweichende lang andauernde Übung hat keine Änderung des Gesellschaftsvertrags zur Folge und begründet keine über den Gesellschaftsvertrag hinausgehenden Rechte der Gesellschaft, einzelner Gesellschafter oder der Geschäftsführung.
- (2) Sollten Regelungen dieses Vertrags oder künftige Ergänzungen ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrags nicht berührt. Das Gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die in rechtlich zulässiger Weise dem am nächsten kommt, was die Ge-



sellschafter gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrags gewollt hätten, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrags oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten. Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit einer Regelung etwa auf einem in diesem Vertrag vorgesehenen Umfang der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) beruht. In solchen Fällen tritt ein dem Gewollten möglichst nahekommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit (Frist oder Termin) an die Stelle des Vereinbarten. Die Vertragspartner verpflichten sich, an erforderlichen Klärungen des vertraglich Vereinbarten zur Sicherung der durch diesen Vertrag vereinbarten Ziele und Zwecke nach Treu und Glauben mitzuwirken.

- (3) Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft.
- (4) Gerichtsstand ist, soweit gesetzlich zulässig, München.

Pullach, den 9. Oktober 2025

**HL Invest neustädter, Gießen Komplementär GmbH**  
Stefan Ziegler, Michael Krywko

HANNOVER LEASING Investment GmbH  
Pullach, den 9. Oktober 2025

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH  
Clemens Graf von Montgelas, Steffen Weigand

## 16. Treuhandvertrag

zwischen dem in der Beitrittserklärung zu der HL Invest neustädter, Gießen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Investmentgesellschaft) genannten Anleger (Anleger oder Treugeber) und der HANNOVER LEASING Treuhand GmbH (Treuhandkommanditist)

### Vorbemerkung

- (1) Der Anleger beteiligt sich zunächst an der Investmentgesellschaft, einem geschlossenen inländischen Publikums-AIF in der Rechtsform einer extern verwalteten Investmentkommanditgesellschaft im Sinne der §§ 149 ff., 261 ff. des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) mit dem in der Beitrittserklärung genannten Beteiligungsbetrag (Pflichteinlage) zunächst ausschließlich treuhänderisch nach Maßgabe dieses Vertrags als Treugeberkommanditist (Treugeber) über den Treuhandkommanditisten.
- (2) Soweit in diesem Treuhand- und Beteiligungsverwaltungsvertrag (Treuhandvertrag) nichts Anderes geregelt ist, gelten die Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft (Gesellschaftsvertrag) und der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft (Anlagebedingungen) entsprechend. Der Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen liegen dem Anleger vor und sind Bestandteil dieses Vertrags.
- (3) Die Treugeber bilden keine Gesellschaft im Sinne des BGB.

## I. TREUHANDAUFTRAG

### § 1 Treuhandauftrag

- (1) Der Anleger erteilt dem Treuhandkommanditisten hiermit den Auftrag, nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen dieses Treuhandvertrags sowie den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft und den Angaben in der Beitrittserklärung einen (Teil-)Kommanditanteil in Höhe der in der Beitrittserklärung genannten Zeichnungssumme an der Investmentgesellschaft treuhänderisch im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers zu übernehmen, zu halten und zu verwalten (Beteiligung als Treugeber).
- (2) Der Treuhandkommanditist wird für den Anleger – soweit erforderlich auch in dessen Namen – die Geschäfte besorgen, die zur Durchführung dieses Auftrags notwendig oder nach Ansicht des Treuhandkommanditisten zweckmäßig sind.
- (3) Die Wahrnehmung der vermögensrechtlichen Ansprüche des Anlegers aus der Beteiligung an der Investmentgesellschaft, insbesondere der Ansprüche auf Auszahlungen und auf Auszahlung einer Abfindung oder von Anteilen am Liquidationserlös, und die Ausübung der mit der Beteiligung verbundenen mitgliedschaftsrechtlichen Ansprüche des Anlegers, insbesondere der Auskunfts- und Kontrollrechte, ist lediglich in

dem in diesem Treuhandvertrag geregelten begrenzten Umfang Aufgabe des Treuhandkommanditisten. Die Pflichten des Treuhandkommanditisten gehen in keinem Fall über die Wahrnehmung derjenigen Rechte hinaus, die ihm in seiner Eigenschaft als Kommanditist der Investmentgesellschaft zustehen.

- (4) Keine Aufgaben des Treuhandkommanditisten sind insbesondere:
  - a) die Prüfung der gemäß § 297 KAGB zu erstellenden Verkaufsunterlagen (Verkaufprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag, das Basisinformationsblatt gemäß Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 und ggf. letzter veröffentlichter Jahresbericht, etwaige Nachträge zum Verkaufprospekt) sowie der weiteren Werbeunterlagen,
  - b) die Prüfung der wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Eignung des geschlossenen inländischen Publikums-AIF für den Anleger,
  - c) die Prüfung der Bonität der beteiligten Vertragspartner,
  - d) die Prüfung der Mangelfreiheit und Geeignetheit der Vermögensgegenstände, in die die Investmentgesellschaft mittelbar und unmittelbar investiert bzw. deren Wirtschaftlichkeit,
  - e) die Überwachung der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft,
  - f) die Weitergabe von Informationen an den Anleger außerhalb des Informationsumfangs, die über die seinerseits erhaltenen Informationen der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft hinausgehen sowie
  - g) die Wahrnehmung der individuellen steuerrechtlichen Interessen des Anlegers mit Ausnahme der gesetzlich verpflichtenden Tätigkeiten (z.B. Erstellung der einkommensteuerlichen Feststellungserklärung).

Darüber hinaus ist der Treuhandkommanditist nicht berechtigt, für den Anleger Rechtsgeschäfte abzuschließen oder Handlungen vorzunehmen, die nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz nicht erlaubt sind oder einer Registrierung bedürfen.

### § 2 Zustandekommen und Widerruf des Treuhandauftrags

- (1) Der Anleger ist an sein Vertragsangebot nach Unterzeichnung der Beitrittserklärung (Annahmefrist) für die Dauer von 90 Tagen gebunden, es sei denn, er macht hinsichtlich der Beitrittserklärung fristgerecht von einem ihm zustehenden Widerrufsrecht Gebrauch.
- (2) Dieser Treuhandvertrag kommt zustande durch schriftliche

Annahmeerklärung des Treuhandkommanditisten innerhalb der Annahmefrist. Auf den Zugang der Annahmeerklärung wird durch den Treugeber verzichtet. Ein Anspruch auf Annahme des Treuhandauftrags bzw. der Beitrittserklärung besteht nicht; eine Annahme des Vertragsangebots wird insbesondere dann nicht durch den Treuhandkommanditisten erfolgen, wenn

- a) der Anleger nicht zum zulässigen Anlegerkreis gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft gehört;
  - b) der Anleger gegenüber dem Treuhandkommanditisten nicht bzw. nicht im ausreichenden Umfang darlegt und nachweist, dass er zum zulässigen Anlegerkreis gemäß § 9 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft zählt;
  - c) die in der Beitrittserklärung des Anlegers genannte Zeichnungssumme nicht mindestens 20.000 EUR (exklusive eines etwaigen Ausgabeaufschlags) beträgt und/oder die in der Beitrittserklärung des Anlegers genannte Zeichnungssumme nicht durch 1.000 EUR ohne Rest teilbar ist.
- (3) Im Falle der Überzeichnung entspricht der Beteiligungsbeitrag dem niedrigeren zugeteilten Betrag, der sich aus der Annahmeerklärung des Treuhandkommanditisten ergibt.
- (4) Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, die ihm vom Treugeber übertragenen Aufgaben auch für die anderen Treugeber, die ihn mit der Übernahme von Kommanditanteilen an der Investmentgesellschaft beauftragt haben oder beauftragen werden, zu übernehmen sowie Treuhand- und ähnliche Aufgaben bei anderen Investmentgesellschaften und für andere Personen wahrzunehmen. Der Anleger ist ferner damit einverstanden, dass der Treuhandkommanditist einen Teil seiner Kommanditbeteiligung an der Investmentgesellschaft für eigene Rechnung hält und verwaltet.
- (5) Für die etwaige Aufnahme eines Anlegers über den Treuhandkommanditisten gelten die Voraussetzungen des § 11 des Gesellschaftsvertrags. Bei Vorliegen der gesamten Voraussetzungen nach § 11 Abs. 1 und Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags bis zum 15. eines Monats erfolgt der Beitritt jeweils zum nächsten Ersten des unmittelbar folgenden Kalendermonats und ansonsten zum Ersten des nächsten Kalendermonats, in jedem Fall frühestens jedoch zum 1. November 2025.

§ 3    **Zurechnung der treuhänderischen Beteiligung**

Der Treuhandkommanditist hält die Treuhandbeteiligungen für die einzelnen Treugeber sowie die für eigene Rechnung gehaltene Beteiligung im Außenverhältnis als einheitlichen Kommanditanteil. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf. Er nimmt die Gesellschafterrechte und -pflichten der Treugeber gegenüber der Investmentgesellschaft im Umfang der Beteiligung der Treugeber nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags wahr.

Der Treuhandkommanditist handelt im Innenverhältnis ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des Treugebers. Der Treugeber hat im Innenverhältnis der Investmentgesellschaft und der Gesellschafter der Investmentgesellschaft zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist.

§ 4    **Weisungsbefugnis**

- (1) Der Treuhandkommanditist unterliegt bei der Durchführung seiner Aufgaben jederzeit den Weisungen des Anlegers, soweit dieser Treuhandvertrag, der Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft oder sonstige Rechtspflichten dem nicht entgegenstehen.
- (2) Soweit der Treugeber an Beschlussfassungen – unabhängig davon, ob diese in Präsenzveranstaltungen oder im schriftlichen Umlaufverfahren abgehalten werden – auf Ebene der Investmentgesellschaft nicht selbst teilnimmt oder sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lässt, kann der Treugeber den Treuhandkommanditisten mit der Teilnahme an der Beschlussfassung beauftragen und dem Treuhandkommanditisten hierbei Weisungen (insbesondere zur Ausübung des Stimmrechts) erteilen. Erteilt der Anleger nicht rechtzeitig eine Weisung, wird sich der Treuhandkommanditist mit den auf den Anleger entfallenden Stimmen enthalten. Weisungen an den Treuhandkommanditisten hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts müssen schriftlich (per Post, per Telefax oder per E-Mail) erfolgen.
- (3) Erhält der Treuhandkommanditist von verschiedenen Anlegern unterschiedliche Weisungen oder Bevollmächtigungen zur Stimmabgabe, hat er die demweisenden Anleger zuzurechnenden Stimmen jeweils entsprechend der Weisung abzugeben (gespaltene Stimmabgabe).

§ 5    **Ergebnisverwendung und Entnahmen; Abtretung**

- (1) Am Ergebnis der Investmentgesellschaft partizipiert der Anleger nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft, insbesondere § 24 bis § 27 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft.
- (2) Der Treuhandkommanditist tritt hiermit die Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung auf den festzustellenden Gewinn, die zu beschließenden Barauszahlungen, den Liquidationserlös sowie auf dasjenige, was ihm im Falle seines Ausscheidens aus der Investmentgesellschaft zusteht (vermögensrechtliche Ansprüche), an den Treugeber in dem Umfang ab, wie diese Ansprüche dem Treugeber nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags zustehen. Der Treugeber nimmt die auflösend bedingte Abtretung hiermit an.
- (3) Die Abtretung gemäß Abs.(2) zugunsten des Anlegers ist auflösend bedingt durch die Beendigung dieses Treuhandvertrags bzw. die Übertragung der mittelbar gehaltenen Beteiligung auf den Erwerber.
- (4) Der Treuhandkommanditist ist unwiderruflich ermächtigt,

die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche aus der Gesellschaftsbeteiligung im eigenen Namen einzuziehen.

§ 6    **Empfangsbevollmächtigung**

- (1) Soweit die Investmentgesellschaft auch im Ausland steuerpflichtige Einkünfte oder Umsätze erzielt, mit ihrem Vermögen steuerpflichtig ist oder anderweitig steuerliche Pflichten der Investmentgesellschaft oder von Gesellschaftern oder Anlegern der Investmentgesellschaft mit Blick nur auf die Gesellschafterstellung bestehen, gelten die Regelungen des jeweils anwendbaren Rechts.
- (2) Der Anleger ist ausdrücklich damit einverstanden, dass der Treuhandkommanditist seine Daten zum Zweck der Erstellung einer einheitlichen und gesonderten Feststellung der Einkünfte dem zuständigen Finanzamt weiterleitet. Ferner verzichtet der Treugeber auf die Durchführung eines etwaigen von den anderen Gesellschaftern der Investmentgesellschaft getrennten Feststellungsverfahrens und bevollmächtigt den Treuhandkommanditisten mit dem Recht der Unterbevollmächtigung, dem Finanzamt gegenüber Erklärungen zum Verfahren abzugeben.

§ 7    **Verfügung über die treuhänderisch gehaltene Beteiligung**

- (1) Vorbehaltlich von Satz 2 bedarf jede Verfügung (d.h. die vollständige oder anteilige Übertragung oder Belastung sowie die Einräumung von Unterbeteiligungen) des Anlegers über seine treuhänderisch gehaltene Beteiligung der Zustimmung des Treuhandkommanditisten. Der Anleger kann jederzeit die Übertragung seiner Stellung als Treugeberstellung gemäß diesem Treuhandvertrag auf eine in § 30 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft genannte Person verlangen.
- (2) Der Treugeber darf seine für die Wirksamkeit einer Verfügung über die treuhänderisch gehaltene Beteiligung des Anlegers erforderliche Zustimmung nur aus wichtigem Grund versagen; der § 30 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft gilt entsprechend.
- (3) Für jede Verfügung gemäß § 7 Abs.(1) gelten die Bestimmungen gemäß § 30 Abs.(4) bis Abs.(6) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft entsprechend.
- (4) Für die Übertragung des Anlegers über seine treuhänderisch gehaltene Beteiligung gelten § 30 Abs. 4 und § 31 (*Vorkaufsrecht*) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft entsprechend.

§ 8    **Beendigung des Treuhandauftrags**

- (1) Der Treugeber kann, ohne diesen Vertrag kündigen oder anderweitig beenden zu müssen, die Umwandlung seiner treuhänderisch gehaltenen Beteiligung in eine Direktbeteiligung als Kommanditist der Investmentgesellschaft verlangen.

- (2) Der Treugeber hat sein Umwandlungsverlangen gemäß Abs.(1) schriftlich und unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten vor Ablauf eines Kalenderjahres gegenüber dem Treuhänder zu erklären.
- (3) Im Falle einer form- und fristgerechten Ausübung des Umwandlungsverlangens ist dem Treugeber die Umwandlung seiner treuhänderisch gehaltenen Beteiligung in eine Direktbeteiligung als Kommanditist der Investmentgesellschaft mit Wirkung zum Ende des Kalenderjahres einzuräumen, in dem der Treugeber sein Umwandlungsverlangen erklärte.

§ 9    **Folgen der Beendigung des Treuhandauftrags**

- (1) Verlangt ein Anleger die Einräumung einer Direktbeteiligung als Kommanditist der Investmentgesellschaft (siehe § 8 Abs.(1)), wird der Treuhandkommanditist die treuhänderisch gehaltene Beteiligung auf den Treugeber oder einem von diesem benannten Dritten nach Maßgabe der Abs.(2) bis Abs.(4) übertragen; im Übrigen wird dieser Vertrag als Beteiligungsverwaltungsauftrag (siehe § 10) fortgesetzt.
- (2) Verlangt ein Anleger die Einräumung einer Direktbeteiligung als Kommanditist der Investmentgesellschaft, ist der Treuhandkommanditist verpflichtet, die von ihm treuhänderisch gehaltene Beteiligung dem Treugeber in der Weise zur Übernahme anzubieten, dass er die Abtretung eines entsprechenden Teilkommanditanteils an den Treugeber oder an einen von diesem zu benennenden Dritten erklärt, aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist der Investmentgesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge im Handelsregister. Der Treugeber ist in diesem Falle zur Annahme der Abtretung verpflichtet.
- (3) Der Treugeber wird dafür Sorge tragen, dass die Übertragung der treuhänderisch gehaltenen Beteiligung auf ihn oder einem von ihm benannten Dritten – und damit die Einräumung einer Direktbeteiligung als Kommanditist der Investmentgesellschaft – rechtzeitig und ordnungsgemäß erfolgen kann (insbesondere seine Eintragung ins Handelsregister als Kommanditist der Investmentgesellschaft). Der Treugeber verpflichtet sich insbesondere dazu, alle Rechtsgeschäfte vorzunehmen und alle Erklärungen abzugeben, die für die Einräumung einer Direktbeteiligung als Kommanditist erforderlich sind (u.a. die Abgabe einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht).
- (4) Im Fall der Direktbeteiligung hat der Anleger zugunsten dem persönlich haftenden Gesellschafter der Investmentgesellschaft eine umfassende und unwiderrufliche sowie – für den Fall, dass es sich bei dem Anleger um eine natürliche Person handelt – über den Tod hinausgehende Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form einzuräumen; § 3 Abs.(5) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft gilt entsprechend. Die hierfür anfallenden Kosten hat der Anleger selbst zu tragen.

- (5) Bei vollständiger Beendigung dieses Treuhandvertrags infolge einer außerordentlichen Kündigung gem. § 15 Abs.(3) steht dem Anleger eine Abfindung zu, welche sich nach § 38 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft bestimmt. Für die Auszahlung des Abfindungsguthabens gilt § 39 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft entsprechend.
- (6) Der durch die Beendigung dieses Treuhandvertrags entstehende Aufwand trägt der Anleger, es sei denn der Treuhandkommanditist hat die Beendigung zu vertreten. Der Anleger ist auch zum Ersatz des durch sein Ausscheiden verursachten Schadens verpflichtet.

II.      BETEILIGUNGSVERWALTUNG

§ 10    **Beteiligungsverwaltung bei einer Beteiligung des Anlegers als Direktkommanditist**

- (1) Verlangt ein Anleger die Einräumung einer Direktbeteiligung als Kommanditist der Investmentgesellschaft gemäß § 8 und wird die treuhänderisch gehaltene Beteiligung auf ihn übertragen, wird nach erfolgter Einräumung der Direktbeteiligung als Kommanditist der Investmentgesellschaft dieser Vertrag als Beteiligungsverwaltungsauftrag zwischen dem Treuhandkommanditisten und dem Anleger fortgeführt; dies gilt nicht, wenn (i) der Vertrag insgesamt endet oder (ii) der Anleger diesen Vertrag insgesamt kündigt (siehe § 15) oder (iii) nur die Umwandlung seiner treuhänderisch gehaltenen Beteiligung in eine Direktbeteiligung wünscht, ohne dass dieser Vertrag als Beteiligungsverwaltungsvertrag fortgeführt wird.
- (2) Der Treuhandkommanditist hat im Rahmen der Beteiligungsverwaltung die Direktbeteiligung des Anlegers in offener Stellvertretung zu verwalten.
- (3) Die Bestimmungen gemäß § 1, § 4, § 5 und § 6 in Abschnitt I. über den Treuhandauftrag (Abschnitt I.) gelten für den Beteiligungsverwaltungsauftrag entsprechend.

III.    **GEMEINSAME BESTIMMUNGEN FÜR TREUHANDAUFTRAG UND BETEILIGUNGSVERWALTUNG**

§ 11    **Vollmachten**

- (1) Der Anleger erteilt hiermit dem Treuhandkommanditisten Vollmacht zu denjenigen Rechtsgeschäften und Handlungen, die dem Treuhandkommanditisten zur Vornahme, Durchführung und Abwicklung dieses Treuhandvertrags und der sich daraus ergebenden Aufgaben notwendig oder zweckmäßig erscheinen. Von den Beschränkungen des §181 BGB ist der Treuhandkommanditist insoweit befreit, als er als Vertreter aller Anleger und auch in eigener Sache Geschäfte tätigt und Erklärungen abgibt. Er ist berechtigt, für einzelne Arten von Ge-

- schäften oder in einzelnen Fällen Untervollmacht zu erteilen.
- (2) Die Vollmacht gilt über den Tod des Anlegers hinaus.
- (3) Soweit die Anleger gemeinschaftlich verpflichtet werden sollen, kann der Treuhandkommanditist sie als Gesamtschuldner nur in den Fällen verpflichten, in denen eine Teilschuld kraft Gesetzes nicht begründet werden kann. In keinem Falle darf er eine über die Haftung als wirtschaftlicher Kommanditist hinausgehende persönliche Haftung des Anlegers begründen.
- (4) Der Anleger erteilt hiermit sämtliche im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft enthaltene und durch ihn zu erteilende Vollmachten .

§ 12    **Vergütung**

- (1) Der Treuhandkommanditist der Investmentgesellschaft erhält als Entgelt für seine Leistungen, die er sämtlichen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, nach Maßgabe von § 8 Abs. 3 lit. g der Anlagebedingungen der Investmentgesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,01 % der Bemessungsgrundlage der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr, maximal jedoch 2.430,00 Euro p.a. Der Maximalbetrag erhöht sich ab dem Jahr 2027 um 2,0 % p.a..
- (2) Die Vergütung nach Abs.(1) entsteht für das Jahr 2025 anteilig ab dem Zeitpunkt der Genehmigung des Vertriebs der Anteile an der Investmentgesellschaft durch die BaFin.
- (3) Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Wert zu Beginn und zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres zugrunde gelegt.
- (4) Der Anspruch auf die Vergütung entsteht jeweils am 30.06. eines Jahres und wird mit Entstehen zur Zahlung fällig. Für das Jahr 2025 wird der anteilige Vergütungsanspruch nach Abs. (2) zum 31.12.2025 fällig.
- (5) Zusätzliche Leistungen des Treuhandkommanditisten zugunsten eines einzelnen Anlegers – soweit nach diesem Treuhandvertrag zulässig – werden diesem jeweils gesondert in Rechnung gestellt. Im Übrigen wird auf § 41 (Ausgleichsverpflichtung) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft verwiesen.

§ 13    **Aufwendungen; Freistellung**

- (1) Der Treuhandkommanditist hat Anspruch darauf, vom Anleger von allen Verbindlichkeiten freigestellt zu werden, die im Zusammenhang mit der Begründung und der Verwaltung der treuhänderisch oder in offener Stellvertretung begründeten und gehaltenen Gesellschaftsbeteiligung stehen, soweit eine

- solche Haftung des Treuhandkommanditisten entsteht. Insbesondere kann der Treuhandkommanditist vom Anleger diejenigen Aufwendungen ersetzt verlangen, die er den Umständen nach für erforderlich halten darf. Aufwendungen, die er für sämtliche Anleger eingeht, kann der Treuhandkommanditist nur einmal und anteilig vom jeweiligen Anleger verlangen; nach Möglichkeit soll der Treuhandkommanditist derartige Aufwendungen von der Investmentgesellschaft verlangen.
  - (2) Die Freistellungsverpflichtung des Anlegers in Bezug auf die Kommanditistenhaftung des Treuhandkommanditisten ist begrenzt auf die Höhe seines Beteiligungsbetrags. Die Regelungen der §§ 171 Abs. 1, 172 HGB und §§ 30, 31 GmbHG finden auf den Treugeber sinngemäß Anwendung. Der Treuhandkommanditist hat keinen Anspruch auf Sicherheitsleistung.
  - (3) Der Treuhandkommanditist ist zur Abtretung des Freistellungsanspruchs an Dritte, insbesondere an Gläubiger der Investmentgesellschaft, berechtigt. Eine Aufrechnung durch den Anleger mit etwaigen Gegenansprüchen gegen den Freistellungsanspruch ist ausgeschlossen, wenn und soweit diese bestritten und nicht rechtskräftig festgestellt worden sind.
- § 14    **Haftung**
- (1) Der Treuhandkommanditist hat seine Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfüllen .
  - (2) Der Treuhandkommanditist haftet entsprechend den gesetzlichen Vorschriften für Vorsatz und Fahrlässigkeit. Dies gilt auch in dem Fall, dass der Treuhandkommanditist Aufgaben an Dritte überträgt. Der Treuhandkommanditist haftet, soweit er seine Aufgaben oder Teile davon an Dritte überträgt, für deren Verschulden wie für eigenes Verschulden.
  - (3) Der Treuhandkommanditist haftet nicht für die von den Treugebern verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, oder dafür, dass die geschäftsführenden Gesellschafter der Investmentgesellschaft oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft, welche mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft beauftragt ist, sowie deren Vertragspartner die ihnen obliegenden Pflichten ordnungsgemäß erfüllen.
  - (4) Schadenersatzansprüche des Treugebers gegen den Treuhandkommanditisten verjähren nach den gesetzlichen Vorschriften.

§ 15    **Dauer, Kündigung**

- (1) Der Treuhandvertrag endet ohne weiteres Zutun zu dem Zeitpunkt, zu dem die Vollbeendigung der Investmentgesellschaft im Handelsregister eingetragen wird.
- (2) Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Treuhandvertrags ist ausgeschlossen.

- (3) Das Recht beider Parteien zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein Recht zur außerordentlichen Kündigung besteht insbesondere dann, wenn zum selben Zeitpunkt eine außerordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft (siehe § 33 des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft) möglich wäre. Der Treuhandkommanditist ist außerdem berechtigt, diesen Treuhandvertrag außerordentlich zu kündigen, wenn die in § 34 (Ausschluss von Gesellschaftern) und § 35 Abs. 1 (Ausscheiden aus wichtigem Grund) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft genannten Gründe für das Ausscheiden oder den Ausschluss eines Gesellschafters in der Person des Anlegers eintreten.
- (4) Kündigungen bedürfen stets der Schriftform.

§ 16    **Erbfolge**

Beim Tod des Anlegers wird dieser Treuhandvertrag mit dessen Erben fortgesetzt. Im Übrigen gelten § 36 (Erbfall; Vollmacht) und § 41 (Ausgleichsverpflichtung) des Gesellschaftsvertrags der Investmentgesellschaft für diesen Treuhandvertrag entsprechend.

§ 17    **Ausscheiden des Treuhandkommanditisten**

- (1) Im Falle seines Ausscheidens bzw. drohenden Ausscheidens aus seiner Stellung als Gesellschafter der Investmentgesellschaft (gleich aus welchem Grund) überträgt der Treuhandkommanditist seine Stellung als Treuhandkommanditist gemäß diesem Treuhandvertrag auf den neuen Treuhandkommanditisten.
- (2) Für den Fall des Ausscheidens bzw. drohenden Ausscheidens des Treuhandkommanditisten gemäß Abs.(1) stimmt der Treugeber bereits jetzt zu, dass dieser Treuhandvertrag mit einem neuen Treuhandkommanditisten fortgesetzt wird und der neue Treuhandkommanditist in diesen Treuhandvertrag unter Übernahme aller Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten eintritt. In diesem Fall hat der Treugeber das Recht zur außerordentlichen Kündigung.
- (3) Wird binnen angemessener Frist von mindestens vier Wochen ab dem Ausscheiden des Treuhandkommanditisten aus seiner Stellung als Gesellschafter der Investmentgesellschaft kein neuer Treuhandkommanditist gefunden, so endet dieser Treuhandvertrag.

§ 18    **Schlichtungs- und Ombudsvereinbarung**

Der Anleger – soweit es sich um einen Verbraucher i.S.v. § 13 BGB handelt – ist berechtigt, bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit den Vorschriften des KAGB, die Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. anzurufen und gegen den Treuhandkommanditisten ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle für Sachwerte und Investmentvermögen e.V. Das Recht, die ordentlichen Gerichte anzurufen, bleibt hiervon unberührt.



§ 19 Anlegerregister, Datenschutz

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft beauftragt worden ist, oder ein von ihr beauftragter Dritter führt über alle Anleger ein Register mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten. Jeder Anleger erhält nach Annahme seiner Beitrittserklärung und dieses Treuhandvertrags eine schriftliche Bestätigung über die Eintragung seiner Beteiligung in diesem Register.
- (2) Der Anleger ist verpflichtet, Änderungen der Daten zu seiner Person, insbesondere jede Änderung seiner zustellfähigen Adresse, oder zur rechtlichen Inhaberschaft der Gesellschaftsbeteiligung der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich schriftlich mitzuteilen.
- (3) Vorbehaltlich von Abs. (4) sowie vorbehaltlich den Regelungen im Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft hat der Treuhandkommanditist die persönlichen Angaben des Anlegers vertraulich zu behandeln und auch nicht an Dritte oder an andere Anleger weiterzugeben.
- (4) Zur Erfüllung seiner Verpflichtungen aus und in Verbindung mit diesem Treuhandvertrag sowie der Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen darf der Treuhandkommanditist personenbezogene Daten des Anlegers verarbeiten und weitergeben, insbesondere an die nachfolgend genannten Adressaten:

a) die jeweiligen geschäftsführenden Gesellschafter der Investmentgesellschaft;

b) die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft beauftragt worden ist;

c) die für die Investmentgesellschaft zuständige Verwahrstelle;

d) dem zuständigen Finanzamt;

e) anderen an der Investmentgesellschaft beteiligten Anlegern, soweit hierzu eine gesetzliche Verpflichtung oder eine höchstrichterliche Rechtsprechung besteht;

f) in- und ausländischen Behörden und Gerichten, sofern dies zur Erfüllung bestehender Verpflichtungen der Anleger diesen gegenüber sachgerecht erscheint;

g) die die Investmentgesellschaft bzw. Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, nach Maßgabe der Anlagebedingungen finanzierenden Bank(en);

h) gegenüber gesetzlich zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Personen, die die Investmentgesellschaft, die Kapitalverwaltungsgesellschaft und den Treuhandkommanditist beraten.

- (5) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Treuhandkommanditist sind berechtigt, allgemeine, anonymisierte, nicht auf den einzelnen Anleger oder seine Beteiligung bezogene Angaben gegenüber anderen Anlegern oder auch Dritten zu machen.
- (6) Für den Fall, dass zum Zwecke der Beantragung von Steuerbefreiungen und/oder zur Abgabe von Steuererklärungen im Ausland die Daten des Anlegers ins Ausland übertragen werden müssen, stimmt der Anleger einer solchen Datenübertragung auch dann zu, wenn in dem Empfängerstaat kein vergleichbarer Datenschutz wie in Deutschland sichergestellt werden kann.

§ 20 Schlussbestimmungen

- (1) Sollte eine Bestimmung dieses Treuhandvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, werden die übrigen Regelungen dieses Treuhandvertrags dadurch nicht berührt. Die unwirksame oder nicht durchsetzbare Bestimmung ist vielmehr in der gesetzlich notwendigen Form durch eine solche Regelung zu ersetzen, die der von den Parteien beabsichtigten Regelung in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Dies gilt entsprechend bei Vertragslücken.
- (2) Alle diesen Treuhandvertrag betreffenden Vereinbarungen der Parteien dieses Treuhandvertrags bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht im Gesetz eine gerichtliche oder notarielle Beurkundung vorgeschrieben ist. Dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung dieser Schriftformklausel selbst.
- (3) Erfüllungsort für alle Verpflichtungen aus oder in Verbindung mit diesem Treuhandvertrag ist der Sitz der Investmentgesellschaft. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus und über diesen Treuhandvertrag ist München, soweit dieser Gerichtsstand gesetzlich zulässig vereinbart werden kann.
- (4) Dieser Treuhandvertrag und alle damit im Zusammenhang stehenden vertraglichen und außervertraglichen Ansprüche im Zusammenhang mit diesem Treuhandvertrag unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Pullach, den 9. Oktober 2025

HANNOVER LEASING Treuhand GmbH  
Clemens Graf von Montgelas, Steffen Weigand



**AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft**

HANNOVER LEASING Investment GmbH

Wolfratshauser Straße 49

82049 Pullach

T +49 (0)89 21 104 0

F +49 (0)89 21 104 210

fonds@hannover-leasing.de

www.hannover-leasing.de