



## **Verkaufsprospekt**

einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag  
für den geschlossenen alternativen Investmentfonds

# **Real I.S. Grundvermögen**

Eine Veröffentlichung

**der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement**

Datum der Prospektaufstellung: 27. Juni 2014





# Wichtige Hinweise

Gemäß den Bestimmungen des Kapitalanlagegesetzes („KAGB“) hat die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Innere Wiener Straße 17 in 81667 München, als die für die Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG („Investment-KG“) bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft („Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „Real I.S.“), für das Angebot von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der Investment-KG einen Verkaufsprospekt einschließlich der Anlagebedingungen und des Gesellschafts- und Treuhandvertrags sowie der wesentlichen Anlegerinformationen zu erstellen und dem Publikum zugänglich zu machen.

An der Zeichnung der treuhänderischen Kommanditbeteiligung Interessierte erhalten den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag), die wesentlichen Anlegerinformationen und den letzten veröffentlichten Jahresbericht der Investment-KG (in der jeweils geltenden Fassung, die „Verkaufsunterlagen“) kostenlos zu üblichen Geschäftszeiten nach ihrer Wahl

- als pdf-Download auf der Internetseite der Real I.S. unter [www.realisag.de](http://www.realisag.de) oder
- auf einem dauerhaften Datenträger (wie beispielsweise in CD-Form) bei der Real I.S. AG mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Innere Wiener Straße 17 in 81667 München, als der für die Investment-KG bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft.
- Auf Verlangen werden diese Unterlagen bzw. Informationen auch in Papierform zur Verfügung gestellt und können bei der Real I.S. unter vorstehender Geschäftsanschrift angefordert werden.

Die Investment-KG veröffentlicht den ersten Jahresbericht innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des ersten Geschäftsjahres zum 31.12.2014.

**Die Zeichnung von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der Investment-KG erfolgt ausschließlich auf Basis der vorgenannten Verkaufsunterlagen in der jeweils geltenden Fassung. Diese Unterlagen sind den an der Zeichnung von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der Investment-KG Interessierten rechtzeitig vor Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung kostenlos zur Verfügung zu stellen. Wenn sich für einen Anleger Fragen ergeben, wird die Real I.S. diese jederzeit beantworten. Verbindlich sind jedoch nur schriftlich bestätigte Angaben. Vermittler oder sonstige Dritte sind nicht berechtigt, Auskünfte**

**zu erteilen oder Zusagen zu machen, die von den Aussagen in den Verkaufsunterlagen abweichen. Jede Zeichnung von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der Investment-KG auf der Basis von Auskünften oder Erklärungen, welche nicht in dem Verkaufsprospekt bzw. in den wesentlichen Anlegerinformationen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Käufers.**

Das Beteiligungsangebot ist auf Anleger zugeschnitten, die natürliche Personen mit ausschließlichem Wohnsitz in Deutschland sind, ihre Anteile im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren (**Zielgruppe dieses Beteiligungsangebots**).

Es können sich natürliche oder juristische Personen im Rahmen der Kapitalerhöhungen gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG über den Treuhandkommanditisten als Treugeber beteiligen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat jedoch freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen.

Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen.

Personen, die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“) sind, (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder einer solchen anbieten, sollen nicht Kommanditisten der Gesellschaft oder Treugeber sein. Anlässlich der Aufnahme und auf Verlangen der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben Gesellschafter und Treugeber zu versichern und nachzuweisen, dass keine der im vorstehenden Satz genannten Bedingungen vorliegt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann im Einzelfall Ausnahmen von den Regelungen in diesem Absatz zulassen.

Die Anleger sind verpflichtet, der Investment-KG erforderliche Unterlagen, die sich aus den Verpflichtungen des Geldwäschegesetzes ergeben, zu überlassen, vgl. hierzu § 3 Abs. 11 des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Investment-KG. Eine Beteiligung kann daher nur erfolgen, wenn alle Beitrittsunterlagen vollständig vorliegen.

Das Angebot der Beteiligung ist beschränkt auf die Bundesrepublik Deutschland. Weder die Kapitalverwaltungsgesellschaft noch die Investment-KG sind oder werden gemäß dem United States Investment Company Act von 1940 in seiner gültigen Fassung registriert. Die Anteile der Investment-KG 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 Investment-KG dürfen weder in den Vereinigten Staaten noch einer US-Person oder auf deren Rechnung angeboten oder verkauft werden. An einer Zeichnung von treuhänderischen Kommanditbeteiligungen an der Investment-KG Interessierte müssen daher – wie vorstehend im Detail bereits ausgeführt – darlegen, dass sie keine US-Person sind und Anteile weder im Auftrag von US-Personen erwerben noch an US-Personen weiterveräußern. Entsprechende Regelungen finden sich im Gesellschaftsvertrag der Investment-KG (u. a. in § 3 Abs. 5 des als Anlage II diesem Verkaufsprospektes beigefügten Gesellschaftsvertrags der Investment-KG) sowie in der Beitrittsvereinbarung.

Der Treuhandkommanditist bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft sind berechtigt, Beitrittsangebote von an der Zeichnung der treuhänderischen Kommanditbeteiligung Interessierten nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen der Investment-KG nicht vorzunehmen.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Investment-KG</b> . . . . .	<b>8</b>
<b>2. Kapitalverwaltungsgesellschaft</b> . . . . .	<b>9</b>
2.1 Firma, Rechtsform, Sitz und Zeitpunkt der Gründung	9
2.2 Haupttätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft/Inhalt des Fremdverwaltungsvertrages	9
2.3 Vorstand und Aufsichtsrat	9
2.4 Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Kapitalverwaltungsgesellschaft	10
2.5 Kapitalanforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft	10
2.6 Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden	10
<b>3. Verwahrstelle</b> . . . . .	<b>11</b>
3.1 Firma, Rechtsform, Sitz	11
3.2 Haupttätigkeiten der Verwahrstelle	11
3.3 Von der Verwahrstelle übertragene Funktionen	11
3.4 Haftungsfreistellung der Verwahrstelle	12
<b>4. Faire Behandlung der Anleger</b> . . . . .	<b>13</b>
4.1 Organisatorische Maßnahmen zur fairen Behandlung der Anleger	13
4.2 Schlichtungsverfahren	13
<b>5. Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung</b> . . . . .	<b>15</b>
5.1 Art der Vermögensgegenstände	15
5.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen	15
5.3 Anlageziele, Anlagepolitik und -strategie, finanzielle Ziele der Investment-KG	16
5.4 Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann	16
5.5 Derivate	17
5.6 Angaben zu Kreditaufnahmen, Stellung von Sicherheiten und Belastung der Vermögensgegenstände der Investment-KG	17
5.7 Regeln für die Vermögensbewertung	17
5.7.1 Auswahl der externen Bewerter	17
5.7.2 Bewertung der Investment-KG	18
5.7.3 Bewertung von Investitionen in Immobilien	18
5.7.4 Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	18
5.7.5 Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	19
5.8 Liquiditätsmanagement	19
5.9 Interessenkonflikte	20
5.10 Volatilität	22
5.11 Primebroker	22
5.12 Treuhandkommanditist/Treuhandvertrag	22
5.12.1 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten	22
5.12.2 Wesentliche Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten	22
5.12.3 Treugeberregister und Datenschutz	23
5.12.4 Freistellung des Treuhandkommanditisten	24
5.12.5 Dauer und Kündigung	24
5.12.6 Gesamtbetrag der Vergütungen des Treuhandkommanditisten	24

<b>6. Risiken</b> .....	<b>25</b>
6.1 Risikoprofil der Investment-KG	25
6.2 Profil des typischen Anlegers, für den die Investment-KG konzipiert ist	25
6.3 Wesentliche Risiken	25
6.3.1 Risiken aus der Investitionstätigkeit der Investment-KG	26
6.3.2 Immobilienspezifische Risiken	37
6.3.3 Risiken aus der Beteiligung als Treugeber oder direkt als Kommanditist an der Investment-KG	42
6.3.4 Steuerliche Risiken	47
6.3.5 Maximales Risiko	50
6.3.6 Weitere tatsächliche und rechtliche Risiken	51
<b>7. Anteile</b> .....	<b>52</b>
7.1 Anteilklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten	52
7.2 Art und Hauptmerkmale der Anteile	52
7.2.1 Stimmrechte, Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung	52
7.2.2 Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte	54
7.2.3 Ergebnisbeteiligung, Entnahmen und Liquiditätsüberschuss	54
7.2.4 Abfindung	55
7.2.5 Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung an der Investment-KG, Beteiligungshindernis	55
7.2.6 Haftung der Gesellschafter bzw. Treugeber, Ausschluss der Nachschusspflicht	56
7.3 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung	57
7.4 Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme sowie gegebenenfalls den Umtausch von Anteilen	57
7.4.1 Gesamtbetrag, Anzahl der ausgegebenen Anteile, Mindestbeteiligung	57
7.4.2 Ausgabe von Anteilen, Kapitalerhöhungen/Beitritt zur Investment-KG/ Ausgabepreis/Zahlungsweise	57
7.4.3 Rücknahme von Anteilen/Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund/ Ausschluss aus der Investment-KG	59
7.5 Angabe zum jüngsten Nettoinventarwert	60
7.6 Übertragung, Belastung und Teilung von Anteilen	60
7.7 Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen	60
7.8 Tod eines Gesellschafters	61
<b>8. Kosten</b> .....	<b>63</b>
8.1 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten	63
8.2 Vergütungen und Kosten	63
8.2.1 Sonstige Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Organe der Investment-KG zu zahlen sind	63
8.2.2 Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind	64
8.2.3 Weitere Aufwendungen, die zulasten der Investment-KG gehen	64
8.2.4 Transaktions- und Investitionskosten	65
8.2.5 Weitere Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten im Zusammenhang mit Immobiliengesellschaften	65
8.3 Gesamtkostenquote	65
8.4 Sonstige Angaben	66
8.5 Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren	66

<b>9. Ermittlung und Verwendung der Erträge</b> .....	<b>68</b>
9.1 Ermittlung und Verwendung der Erträge und Häufigkeit der Auszahlung von Ausschüttungen/Entnahmen an die Anleger	68
9.2 Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger	69
9.3 Bisherige Wertentwicklung der Investment-KG	69
<b>10. Kurzzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften</b> .....	<b>70</b>
10.1 Vorbemerkung	70
10.2 Steuerliches Fondskonzept	70
10.3 Besteuerung in der Investitionsphase	71
10.4 Besteuerung in der Nutzungsphase	72
10.5 Besteuerung in der Desinvestitionsphase	75
10.6 Steuerveranlagung	78
10.7 Erbschaft- und Schenkungsteuer	78
<b>11. Beratung und Auslagerung</b> .....	<b>80</b>
11.1 Auslagerungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 36 KAGB	80
11.2 Beratungsfirmen, Anlageberater und sonstige Dienstleister der Kapitalverwaltungsgesellschaft	81
<b>12. Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer</b> .....	<b>82</b>
12.1 Stellen, an denen die Jahresberichte und ggf. die Halbjahresberichte der Investment-KG erhältlich sind	82
12.2 Offenlegung von weiteren Informationen	82
12.3 Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Investment-KG	82
12.4 Ende des Geschäftsjahres der Investment-KG	82
12.5 Abschlussprüfer der Investment-KG	82
<b>13. Regelungen zur Auflösung der Investment-KG</b> .....	<b>83</b>
<b>14. Angaben zum Fernabsatz bzw. zu außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen/Widerrufsrecht</b> .....	<b>84</b>
14.1 Verbraucherinformationen	84
14.1.1 Informationen zum Anbieter und zu anderen mit dem Verbraucher in Kontakt tretenden gewerblich tätigen Personen	84
14.1.2 Informationen zum Unternehmensgegenstand der Investment-KG und zur Finanzdienstleistung selbst	85
14.1.3 Angaben zum Fernabsatzvertrag bzw. zum außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag	86
14.1.4 Informationen zu etwaigen außergerichtlichen Rechtsbehelfen und das Bestehen von Garantiefonds	87
14.1.5 Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen	88
14.2 Widerrufsrecht	88
<b>15. Anlage I: Anlagebedingungen</b> .....	<b>89</b>
<b>16. Anlage II: Gesellschaftsvertrag</b> .....	<b>95</b>
<b>17. Anlage III: Treuhandvertrag</b> .....	<b>116</b>

# 1. Investment-KG

Die Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG wurde am 18.03.2014 als sog. alternativer Investmentfonds („AIF“) gemäß § 1 Absatz 3 KAGB in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft gegründet und am 24.03.2014 in das Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRA 102075 eingetragen. Die Investment-KG hat ihren Sitz und Geschäftsanschrift in der Innere Wiener Straße 17 in 81667 München.

Die Investment-KG endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2028 und ist nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und ist abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn die Gesellschafter beschließen etwas anderes.



# 2. Kapitalverwaltungsgesellschaft

## 2.1 Firma, Rechtsform, Sitz und Zeitpunkt der Gründung

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die in diesem Verkaufsprospekt näher beschriebene Investment-KG wurde die am 25.07.2000 als Aktiengesellschaft gegründete Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Innere Wiener Str. 17 in 81667 München bestellt (nachfolgend „**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“ oder „**Real I.S.**“). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Handelsregister B des Amtsgerichts München unter HRB 132654 eingetragen.

## 2.2 Haupttätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft/Inhalt des Fremdverwaltungsvertrages

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt die Verwaltung der Investment-KG im Sinne des KAGB. Dies umfasst die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Investment-KG sowie die Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit der Investment-KG, d. h. insbesondere des An- und Verkaufs von Vermögensgegenständen sowie deren Bewirtschaftung und Instandhaltung und damit die gesamte Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Betreuung der Gesellschafter nebst der Beantwortung betriebswirtschaftlicher Fragestellungen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat sich verpflichtet, die Verwaltung der Investment-KG mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 („**AIFM-Verordnung**“) und der AIFM-Richtlinie), behördliche Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 5/2010 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Investmentgesellschaften („**InvMaRisk**“) sowie behördliche Anordnungen und sonstige Äußerungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) und die Anlagebedingungen einzuhalten und sich kontinuierlich über Ergänzungen und Änderungen der genannten Vorgaben zu informieren. Die Investment-KG ist jederzeit berechtigt, die Erfüllung dieser Pflicht durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist weiterhin verpflichtet, ihre Rechte und Pflichten aus dem Fremdverwaltungsvertrag mit der gebotenen Sachkenntnis,

Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse der Investment-KG und ihrer Gesellschafter auszuüben. Sie hat sich insbesondere auch verpflichtet, sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter der Investment-KG gelöst werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt auch die Funktion des Treuhandkommanditisten. Im Rahmen der Funktion als Treuhandkommanditist einschließlich der Art und des Umfangs der Leistungen ist neben dem Fremdverwaltungsvertrag zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Investment-KG der in der Anlage III beigefügte Treuhandvertrag und der als Anlage II beigefügte Gesellschaftsvertrag (einschließlich Anlagebedingungen) der Investment-KG maßgeblich. Details siehe hierzu auch in nachstehendem Abschnitt 5.12.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben an Dritte übertragen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übernimmt keine über die ordnungsgemäße Erfüllung ihrer Pflichten hinausgehende Haftung. Insbesondere haftet die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht für die Wertentwicklung oder ein von der Investment-KG bzw. ihren Gesellschaftern angestrebtes Anlageergebnis.

Die Laufzeit des Fremdverwaltungsvertrags ist an die Dauer der Investment-KG gekoppelt und kann von den Parteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Eine Kündigung des Fremdverwaltungsvertrags durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im Einklang mit § 154 i. V. m. § 99 KAGB zu erfolgen. Jedwede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

## 2.3 Vorstand und Aufsichtsrat

Der Vorstand der Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht aus folgenden drei Mitgliedern:

- Georg Jewgrafow, Wolfratshausen, Vorsitzender
- Jochen Schenk, München
- Brigitte Walter, Feldkirchen-Westerham

Der Aufsichtsrat besteht aus folgenden drei Mitgliedern:

- Bernd Mayer, München, Vorsitzender
- Roland Reichert, Weßling
- Josef Borchi, Triftern

Die Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der Kapitalverwaltungsgesellschaft üben außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende Hauptfunktionen, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind, aus:

Herr Georg Jewgrafow ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch tätig als Geschäftsführer der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH sowie der Real I.S. Fonds Service GmbH. Weiterhin übt er noch Aufsichtsratsmandate bei folgenden Unternehmen aus: BayernInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH, Real I.S. Investment GmbH, Berchtesgaden Interconti Resort GmbH, BayernImmo GmbH & Co. KG, ALBA BauProjektManagement GmbH, Real I.S. Management S.A. sowie Real I.S. France SAS.

Herr Jochen Schenk ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch tätig als Geschäftsführer der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH und der Real I.S. Fonds Service GmbH. Weiterhin übt er noch Aufsichtsratsmandate bei folgenden Unternehmen aus: Real I.S. Investment GmbH, Real I.S. Management S.A. und bei der Fondsbörse Deutschland Beteiligungsmakler AG. Weiterhin fungiert er als Beirat der Hansa Treuhand II. Beteiligungsfonds GmbH & Co. KG und der Hansa Treuhand III. Beteiligungsfonds GmbH & Co. KG.

Frau Brigitte Walter ist zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch tätig als Geschäftsführerin der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH, der Real I.S. Projekt GmbH i. L., der Real I.S. Gesellschaft für Immo-Entwicklung mbH sowie der Real I.S. Fonds Service GmbH. Weiterhin übt sie noch Aufsichtsratsmandate bei folgenden Unternehmen aus: Real I.S. Management S.A., Real I.S. Investment GmbH und Real I.S. France SAS.

Die Mitglieder des Vorstands und damit die Geschäftsleiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft üben damit außerhalb der Kapitalverwaltungsgesellschaft Hauptfunktionen ganz überwiegend in Gesellschaften der BayernLB- und Real I.S.-Unter-

nehmensgruppe aus, wobei dabei insbesondere auch Aufsichtsratsmandate bei anderen regulierten Unternehmen wahrgenommen werden (Herr Georg Jewgrafow als Aufsichtsrat der BayernInvest Kapitalanlagegesellschaft mbH und Herr Jochen Schenk bzw. Frau Brigitte Walter als Aufsichtsräte der Real I.S. Investment GmbH).

Weitere Hauptfunktionen mit Bedeutung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft werden durch die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht wahrgenommen.

#### 2.4 Höhe des gezeichneten und eingezahlten Kapitals der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über ein gezeichnetes und eingezahltes Stammkapital in Höhe von 2.500.000 Euro. Das haftende Eigenkapital betrug zum 31.12.2013 insgesamt rd. 45.455.300 Euro. Sich ergebende Änderungen können den regelmäßig zu erstellenden Jahresberichten entnommen werden.

#### 2.5 Kapitalanforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erfüllt sämtliche Kapitalanforderungen (regulatorische Eigenmittel, die frei von Rechten Dritter sind und die zur freien Verfügung der Kapitalverwaltungsgesellschaft stehen) gemäß KAGB.

#### 2.6 Weitere Investmentvermögen, die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet werden

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat bisher keinen alternativen Investmentfonds („AIF“) im Sinne des KAGB aufgelegt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft übt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bei 63 geschlossenen Fonds, welche nicht unter den Anwendungsbereich des KAGB fallen, Verwaltungs- und Managementfunktionen aus.

# 3. Verwahrstelle

## 3.1 Firma, Rechtsform, Sitz

Als Verwahrstelle für die Investment-KG bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft in einem Verwahrstellenvertrag Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA mit Sitz und Geschäftsanschrift Kaiserstraße 24 in 60311 Frankfurt am Main („**Verwahrstelle**“). Die Verwahrstelle ist ein Kreditinstitut nach deutschem Recht. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („**BaFin**“) hat die Auswahl der Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA als Verwahrstelle für die Investment-KG genehmigt.

Der Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Vertragsparteien sind berechtigt, den Verwahrstellenvertrag in Bezug auf einen einzelnen oder sämtliche AIF mit einer Frist von neun Monaten zu kündigen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die zuständige Aufsichtsbehörde der Kapitalverwaltungsgesellschaft den Wechsel der Verwahrstelle auferlegt.

Zur Verwahrstelle siehe auch die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.1 lit. s).

## 3.2 Haupttätigkeiten der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle ist mit der laufenden Überwachung sowie der Verwahrung der zur Investment-KG gehörenden Vermögensgegenstände beauftragt.

Die Verwahrstelle übernimmt insbesondere folgende Aufgaben:

- Verwahrung der verwahrfähigen Vermögensgegenstände;
- Eigentumsüberprüfung und Bestandsführung bei nicht-verwahrfähigen Vermögensgegenständen;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Investment-KG und die Ermittlung des Wertes der Investment-KG den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen bzw. dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;
- Überwachung der Überweisung des Gegenwertes an die Investment-KG innerhalb der üblichen Fristen;
- Sicherstellung, dass die Erträge der Investment-KG nach den Vorschriften des KAGB und den Anlagebedingungen, der Satzung bzw. des Gesellschaftsvertrags verwendet werden;

- Überwachung der Verfügungsbeschränkungen gemäß §§ 84 Abs. 1 Nr. 3, 83 Abs. 4 KAGB;
- Ausführung von Weisungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, sofern diese den gesetzlichen Vorschriften und den Anlagebedingungen der Investment-KG entsprechen;
- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme; hier insbesondere Kapitaleinzahlungen der Gesellschafter, Ausschüttungen/Entnahmen („**Auszahlungen**“) an die Gesellschafter sowie Abwicklung des Zahlungsverkehrs der zur Investment-KG gehörenden Vermögensgegenstände;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften gemäß § 84 KAGB, hier insbesondere Aufnahme von Krediten, Anlagen von liquiden Mitteln bei anderen Kreditinstituten sowie Verfügung über solche Bankguthaben, Erwerb, Verfügung, Belastung der zur Investment-KG gehörenden Vermögensgegenstände;
- Einzelheiten zur Ausgestaltung spezifischer Aufgaben werden in Abhängigkeit von Assetklasse und Lebenszyklus in einem Service Level Agreement („**SLA**“) geregelt.

## 3.3 Von der Verwahrstelle übertragene Funktionen

Die Verwahrstelle darf sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben unter Beachtung der einschlägigen Regelungen der Hilfe Dritter bedienen und insbesondere ihre Verwahraufgaben gemäß § 82 KAGB auf einen sog. Unterverwahrer auslagern.

Die Verwahrstelle und die Kapitalverwaltungsgesellschaft übermitteln sich zur Vermeidung von Interessenkonflikten regelmäßig Einzelheiten zu Dritten, die sie mit der Ausführung ihrer jeweiligen Aufgaben beauftragen, soweit dies gesetzlich gefordert ist. Auf Anforderung wird die jeweilige Vertragspartei Informationen darüber zur Verfügung stellen, nach welchen Kriterien der Dritte ausgewählt wurde und wie dessen Tätigkeit überwacht wird.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Verwahrstelle keine Verwahrfunktionen übertragen.

### 3.4 Haftung der Verwahrstelle

Die Haftung der Verwahrstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Verwahrstelle haftet nicht für das Abhandenkommen von bei einem Unterverwahrer verwahrten Finanzinstrumenten, wenn und insoweit die Voraussetzungen von § 88 Abs. 4 oder 5 KAGB erfüllt sind.

## 4. Faire Behandlung der Anleger

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet die Investment-KG sowie alle weiteren von ihr aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der Gleichbehandlung. Sie stellt sicher, dass die Gesellschafter (Anleger) der Investment-KG fair behandelt werden. Sie wird bestimmte Investmentvermögen und Anleger der Investmentvermögen nicht zu Lasten anderer bevorzugt behandeln. Entscheidungsprozesse und organisatorische Strukturen der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind dementsprechend ausgerichtet.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft handelt bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes. Der Aufsichtsrat und die Geschäftsleitung der Kapitalverwaltungsgesellschaft wirken darüber hinaus auf eine gute Corporate Governance der Kapitalgesellschaft hin.

Zur Sicherstellung der fairen Behandlung der Anleger hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Reihe von Verfahren und Richtlinien implementiert, denen hinsichtlich der Verwaltung der Investment-KG gefolgt wird.

### 4.1 Organisatorische Maßnahmen zur fairen Behandlung der Anleger

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt über ein umfassendes und gesetzeskonformes Regelwerk einschließlich Compliance Richtlinien. Dazu gehören u.a. eine Richtlinie zum Umgang mit Interessenkonflikten, allgemeine Verhaltensrichtlinien für die Mitarbeiter sowie eine Richtlinie zur Behandlung von Mitarbeitergeschäften. Ebenso werden Neuauflagen von Investmentvermögen sowie Ankaufs- und Verkaufsentscheidungen zu Vermögensgegenständen anhand von festgelegten Produktstandards geprüft. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat einen Compliance-Beauftragten ernannt. Diese Funktion ist adäquat, dauerhaft und unabhängig besetzt. Die Compliance-Funktion verfügt über die zur Erfüllung ihrer Aufgaben notwendigen Befugnisse und hat Zugang zu allen einschlägigen Informationen.

Daneben gewährleisten auch die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft getroffenen organisatorischen Maßnahmen die faire Behandlung der Anleger.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellt weiterhin eine faire, unabhängige und sachgerechte Bewertung der von ihr verwalteten Vermögensgegenstände sicher und verfügt über geeignete Verfahren und

Systeme, um den gesetzlichen Anforderungen an die Bewertung der Vermögensgegenstände der von ihr verwalteten Investmentvermögen zu entsprechen. Dabei greift die Kapitalverwaltungsgesellschaft ausschließlich auf qualifizierte unabhängige externe Bewerter zurück. Die Auswahl der Bewerter ist abhängig von der Nutzungsart sowie von den Märkten (Regionen), in denen die Vermögensgegenstände sich befinden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft informiert im Rahmen ihrer organisatorisch festgelegten und überwachten Prozesse klar, umfassend und verständlich, um eine sachgerechte, professionelle und gesetzeskonforme Kundenwerbung und -betreuung nachhaltig zu gewährleisten.

Zu den implementierten Systemen im Rahmen der organisatorischen Maßnahmen zur Sicherstellung der fairen Behandlung der Anleger durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft gehört ferner die sachgerechte Auswahl, Einbindung, Anleitung und Kontrolle der Verwahrstelle durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft mit dem Ziel, die einwandfreie Bewertung, Verbuchung und Verwahrung des Investmentvermögens der Investment-KG jederzeit sicherzustellen.

Zudem verfügt die Kapitalverwaltungsgesellschaft über weitere geeignete aufbau- und ablauforganisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten. Diese Maßnahmen umfassen insbesondere die organisatorische und funktionale Trennung von Portfoliomanagement-Bereichen und den Kontrollbereichen (Risikomanagement, Compliance, Revision) im Unternehmen, die jeweils unterschiedlichen Vorstandsressorts angehören.

Die faire Behandlung der Anleger wird ferner durch ein Beschwerdemanagementsystem gewährleistet (Details dazu sind auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht).

### 4.2 Schlichtungsverfahren

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Anbieter dieses Beteiligungsangebots, die Investment-KG und der Treuhandkommanditist haben sich dem Schlichtungsverfahren der Ombudsstelle Geschlossene Fonds angeschlossen und unterwerfen sich der gültigen Verfahrensordnung sowie den Schlichtungssprüchen der Ombudsperson, die im Rahmen dieser Verfahrensordnung ergehen.

Gesellschafter (Anleger) der Investment-KG haben die Möglichkeit, im Fall von Streitigkeiten ihre Beschwerden schriftlich an die Ombudsstelle Geschlossene Fonds zu richten und damit ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Verfahren wird schriftlich geführt. Soweit sich die Parteien nicht während des Verfahrens einigen, ergeht als Ergebnis der Prüfung ein Schlichtungsspruch der Ombudsperson. Nach der jeweils geltenden Verfahrensordnung der Ombudsstelle Geschlossene Fonds ist die Beschwerdegegnerin an einen Schlichtungsspruch der Ombudsperson gebunden, sofern der Beschwerdegegenstand 5.000 Euro nicht übersteigt. Die Berechnung der Höhe des Beschwerdegegenstands richtet sich nach der von dem beschwerdeführenden Anleger geltend gemachten Forderung. Das bedeutet, dass die Beschwerdegegnerin in einem solchen Fall einer Entscheidung der Ombudsperson, die die Beschwerdegegnerin verpflichtet, nachkommen muss und gegen den Schlichtungsspruch den ordentlichen Rechtsweg nicht beschreiten kann. Bei Beschwerden mit einem höheren Streitwert, gibt die Ombudsperson eine Empfehlung ab.

Für nähere Informationen zur Ombudsperson und dem Schlichtungsverfahren kontaktieren Sie bitte:

Ombudsstelle Geschlossene Fonds  
Postfach 64 02 22  
10048 Berlin  
Tel.: + 49 (0)30 257 616 90  
Fax: + 49 (0)30 257 616 91  
E-Mail: [info@ombudsstelle-gfonds.de](mailto:info@ombudsstelle-gfonds.de)

Weitere und ggf. aktualisierte Angaben zur Ombudsstelle einschließlich der Verfahrensordnung finden Sie im Internet unter [www.ombudsstelle-gfonds.de](http://www.ombudsstelle-gfonds.de).

Daneben steht es dem Anleger immer frei, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten.

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können sich die Anleger auch an die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank wenden. Die Kontaktdaten lauten:

Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank  
Postfach 111232  
60047 Frankfurt  
Tel.: + 49 (0)69 23 88 1907  
Fax: + 49 (0)69 23 88 1919  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)

# 5. Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung

## 5.1 Art der Vermögensgegenstände

Die Investment-KG darf zum Aufbau eines Portfolios aus an Standorten innerhalb Deutschlands belegenen Immobilien sowie zu Liquiditätszwecken folgende Vermögensgegenstände (jeweils ein „Vermögensgegenstand“) erwerben bzw. halten:

- a) Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB i. V. m. § 1 Abs. 19 Ziffer 21 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 (jeweils eine „Immobilien-Gesellschaft“ genannt),
- c) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,
- d) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB sowie
- e) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

## 5.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen

Die Investitionen der Investment-KG stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abschließend fest. Die Investment-KG beabsichtigt, unter Beachtung der in den Anlagebedingungen enthaltenen Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, ein Portfolio von an Standorten innerhalb Deutschlands belegenen Immobilien aufzubauen. Zu diesem Zweck darf die Investment-KG in die Vermögensgegenstände im Sinne von vorstehendem Abschnitt 5.1 a) und b) bis zu 100 Prozent des Werts der Investment-KG investieren, wobei Investitionen in zulässigem Maße sowohl mit Eigen- als auch mit Fremdkapital erfolgen.

Es dürfen nur Vermögensgegenstände im Sinne von vorstehendem Abschnitt 5.1 a) und b) mit den folgenden Nutzungsarten erworben werden („Investitionskriterien“):

- a) Geschäfts- und Bürogebäude;
- b) Einzelhandelsimmobilien;

- c) Logistikimmobilien;
- d) Hotelimmobilien;
- e) Wohnimmobilien sowie
- f) aus den vorstehenden Nutzungsarten bestehende gemischt genutzte Immobilien.

Die Investment-KG darf auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung der von ihr direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien erforderlich sind. Sie investiert ausschließlich an Standorten innerhalb Deutschlands in überwiegend gewerblich genutzte Immobilien und Immobilienprojekte, wobei nur in die vorgenannten Nutzungsarten investiert werden darf. Geschäfts- und Bürogebäude sowie Hotelimmobilien dürfen nur in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern erworben werden. Dabei darf die Investment-KG ausschließlich in bestehende oder bereits projektierte bzw. im Bau befindliche Liegenschaften investieren.

Bei der Auswahl der Immobilien und Immobilienprojekte stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Nutzung und Mietern im Vordergrund. Im Hinblick auf die nachhaltige Ertragskraft darf nur in Immobilien investiert werden, die mindestens eine durchschnittliche gewichtete Restdauer der Gewerbemietverträge von 3 bis 5 Jahre haben. Der Anteil der vorstehend unter lit. c) und e) genannten Nutzungsarten darf zum Abschluss der Investitionsphase jeweils nicht größer als 20 Prozent sein.

Anlagen in Immobilien sind für die Investment-KG sowohl direkt als auch indirekt (über Immobilien-Gesellschaften) möglich.

Im Rahmen ihrer Anlagen darf die Investment-KG dabei nur nach dem Grundsatz der Risikomischung im Sinne von § 262 KAGB investieren. Der zuvor genannte Grundsatz gilt gemäß der Anlagebedingungen der Investment-KG als erfüllt, wenn

- a) die Investment-KG in mindestens drei gemäß dem vorstehendem Abschnitt 5.1 a) oder b) zulässige Vermögensgegenstände einschließlich von Kosten und Aufwendungen für deren Bewirtschaftung nebst Vermietung sowie Instandhaltung, Reparatur und falls erforderlich deren Revitalisierung investiert und die Anteile jedes einzelnen Vermögensgegenstandes am Vermögen der Investment-KG im Wesentlichen gleich verteilt sind, oder

b) bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist.

Die Investment-KG muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steht noch nicht abschließend fest, in welche konkreten Anlageobjekte investiert werden soll. Informationen zum Stand des Portfolioaufbaus bzw. Erwerb von zulässigen Vermögensgegenständen im Rahmen der vorgesehenen Ausführung der in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagepolitik zur Erreichung der Anlageziele sind im jeweils letzten Jahresbericht der Investment-KG und den sog. Produktinformationen der Kapitalverwaltungsgesellschaft enthalten. Siehe hierzu insbesondere auch die Hinweise in nachfolgendem Abschnitt 6.3.1 lit. a).

### 5.3 Anlageziele, Anlagepolitik und -strategie, finanzielle Ziele der Investment-KG

Die Anlagestrategie der Investment-KG besteht darin, durch die Verfolgung der Anlagepolitik das Anlageziel zu verwirklichen. Anlagepolitik der Investment-KG ist das Einwerben von Beteiligungskapital, um es in die gemäß den Anlagebedingungen zulässigen Vermögensgegenstände zu investieren. Dabei ist es das Anlageziel der Investment-KG, Einnahmeüberschüsse aus den getätigten Investitionen, insbesondere durch Vermietung und Verpachtung aber auch durch Erzielung von Veräußerungserlösen im Rahmen einer Desinvestition nach erfolgreicher Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände, zu generieren. Im Rahmen der Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände wird während der Laufzeit der Investment-KG eine durchschnittliche Auszahlung von 4,0 bis 4,5 Prozent p. a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) an die Anleger angestrebt, und im Rahmen der Desinvestitionen der Vermögensgegenstände sollen bis zum Laufzeitende der Investment-KG zusätzliche Erträge für die Anleger generiert werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung an die Anleger nebst laufenden Auszahlungen von durchschnittlich 4,0 bis 4,5 Prozent p. a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) noch eine weitere attraktive Kapitalvermehrung durch aktives Management der Vermögensgegenstände durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Real I.S., angestrebt wird. Wichtige Details hierzu siehe in Abschnitt 9.1, wichtige Risikohinweise hierzu sollten jedoch vom Anleger vor einer Beteiligung in Abschnitt 6.3, insbesondere Ab-

schnitt 6.3.1 lit. r), Abschnitt 6.3.4 bzw. 6.3.5, gelesen und verstanden worden sein.

Die Anlagestrategie und die Anlagepolitik unterliegen keinen weiteren Beschränkungen.

Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird. Siehe hierzu auch die wichtigen Hinweise in nachstehendem Abschnitt 6.3.1, insbesondere in Abschnitt 6.3.1 lit. a) sowie in Abschnitt 6.3.2.

### 5.4 Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann

Die Grundzüge der Anlagestrategie und der Anlagepolitik der Investment-KG sind in dem Unternehmensgegenstand der Investment-KG dargestellt und in den Anlagebedingungen der Investment-KG konkretisiert. Eine Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik der Investment-KG erfordert daher zum einen die Änderung der Anlagebedingungen der Investment-KG sowie zum anderen gegebenenfalls eine Änderung des Gesellschaftsvertrages der Investment-KG.

Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages bedarf der Zustimmung der Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen der Gesellschafter der Investment-KG (vgl. § 14 Abs. 1 lit. e) in Verbindung mit Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der Investment-KG). Das Stimmrecht bemisst sich gemäß § 12 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages nach dem Kapitalanteil (Kapitalkonten I und II) jedes Gesellschafters mit der Maßgabe, dass auf je 1 Euro eine Stimme entfällt. Stimmen können nur einheitlich abgegeben werden. Zu Details hierzu siehe auch Abschnitt 7.2.1 „Stimmrechte, Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung“ in diesem Verkaufsprospekt. Siehe hierzu auch die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. h).

Die Anlagebedingungen der Investment-KG können gemäß § 267 Abs. 1 KAGB nur mit Genehmigung der BaFin geändert werden. Die Genehmigung ist von der Real I.S. als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG zu beantragen. Eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investment-KG nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führt, bedarf darüber hinaus in Übereinstimmung mit § 267 Abs. 3 KAGB gemäß § 14 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages einer Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Gesellschaftern, die



mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird die Anleger schriftlich über die geplanten und von der BaFin, unter der aufschiebenden Bedingung einer Zustimmung durch die Gesellschafter, genehmigten Änderungen und ihre Hintergründe informieren. Bei Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit der Gesellschafter zu der geplanten Änderung, informiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft die BaFin über die bevorstehende Änderung der Anlagebedingungen und den Zeitpunkt ihres Inkrafttretens. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellt den Gesellschaftern diese Informationen auf einem dauerhaften Datenträger (wie beispielsweise in CD-Form) zur Verfügung und veröffentlicht sie im Bundesanzeiger und auf der Internetseite der Real I.S. als Kapitalverwaltungsgesellschaft unter [www.realisag.de](http://www.realisag.de). Die Änderung der Anlagebedingungen darf frühestens am Tag nach der Veröffentlichung im Bundesanzeiger in Kraft treten.

## 5.5 Derivate

Gemäß der zu diesem Datum geltenden Anlagebedingungen darf die Investment-KG Derivategeschäfte nur zur Absicherung der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung erfolgt konzeptionsgemäß kein Einsatz von Derivaten. **Ein möglicher zukünftiger Einsatz von Derivaten zu Absicherungszwecken würde sich insoweit nicht auf das in diesem Verkaufsprospekt dargestellte Risikoprofil der Investment-KG (Investmentvermögen) auswirken.**

## 5.6 Angaben zu Kreditaufnahmen, Stellung von Sicherheiten und Belastung der Vermögensgegenstände der Investment-KG

Langfristige Kreditaufnahmen zur anteiligen Finanzierung der Immobilieninvestitionen sollen im Rahmen des vorliegenden Investitionskonzepts anfänglich grundsätzlich bei unter 50 Prozent des Verkehrswertes der Immobilien liegen. Gemäß der Anlagebedingungen der Investment-KG dürfen Kredite von der Investment-KG in der Gesamtbetrachtung für alle Vermögensgegenstände der Investment-KG grundsätzlich nur bis zur Höhe von 60 Prozent des Verkehrswertes der Vermögensgegenstände der Investment-KG und nur dann aufgenommen werden bzw. bestehen, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich

sind. Die Grenze des § 263 Abs. 1 KAGB darf nicht überschritten werden. Bei der Berechnung der vorgenannten Kreditobergrenze werden etwaige Gesellschafterdarlehen nicht mit berücksichtigt.

Die Belastung von Sachwerten nach vorstehendem Abschnitt 5.1 a), sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Sachwerte beziehen, sind bis zur Höhe von 60 Prozent des Verkehrswertes der Vermögensgegenstände der Investment-KG zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Investment-KG, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

**Siehe hierzu die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.1 lit. f).**

## 5.7 Regeln für die Vermögensbewertung

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

### 5.7.1 Auswahl der externen Bewerter

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft stellt die Bewertung der Vermögensgegenstände der Investment-KG sowohl vor deren Ankauf aber auch die laufende Bewertung durch Einbezug qualifizierter externer Bewerter sicher. Diese sind unabhängig von der Investment-KG, der Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie anderen Personen mit engen Verbindungen zur Investment-KG bzw. deren Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat zu diesem Zweck einen Pool qualifizierter externer Bewerter zusammengestellt, die den Anforderungen des KAGB entsprechen, also insbesondere ausreichende berufliche Garantien vorweisen können, um die Bewerterfunktion wirksam

und qualifiziert ausüben zu können. Diese Auswahl der zur Verfügung stehenden Bewerter, die sich ggf. auch im Zeitverlauf verändert, wird der für die Investment-KG zuständigen Aufsicht regelmäßig mitgeteilt bzw. kann von dieser jederzeit eingesehen und geprüft werden. Daneben behält sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft vor, Bewerter außerhalb dieses Bewerter-Pools auszuwählen, sofern diese ebenfalls über alle nach dem Gesetz erforderlichen Qualifikationen verfügen und von der Aufsicht akzeptiert werden. Die Bewerter haben im Fall der Ankaufsbewertungen im Vorfeld der Erstellung der Gutachten zwingend die zu begutachtenden Objekte zu besichtigen.

#### **5.7.2 Bewertung der Investment-KG**

Der Wert der Investment-KG ist aufgrund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihr gehörenden Vermögensgegenstände im Rahmen von direkt gehaltenen Immobilieninvestitionen bzw. aufgrund des festgelegten Werts der Beteiligung bei mittelbaren Immobilieninvestitionen über Immobilien-Gesellschaften (sog. schwer zu bewertende Vermögensgegenstände) zu ermitteln. Bei Bestimmung des Werts eines Vermögensgegenstandes legt die Kapitalverwaltungsgesellschaft wie nachstehend näher ausgeführt gesetzliche und marktübliche Verfahren zugrunde.

#### **5.7.3 Bewertung von Investitionen in Immobilien**

Auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen und der darauf basierenden internen Richtlinien darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft Investitionen in Sachwerte in Form von Immobilien für die Investment-KG nur vornehmen, sofern die Immobilien zuvor bei einem Wert von bis zu einschließlich 50 Mio. Euro durch einen und bei einem Wert von mehr als 50 Mio. Euro durch zwei externe Bewerter bewertet wurden.

Darüber hinaus erfolgt die erforderliche laufende Bewertung dieser Vermögensgegenstände mindestens einmal jährlich ebenfalls durch qualifizierte externe Bewerter unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sowie der darauf basierenden internen Richtlinien der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Immobilien werden bei Erwerb und danach nicht länger als 12 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt, anschließend werden sie mit dem zuletzt von dem jeweils einbezogenen externen Bewerter festgestellten Wert angesetzt. Dieser Wert wird für jede Immobilie spätestens alle 12 Monate ermittelt, wobei sofern bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren auftreten eine Neubewertung ggf. auch vorgezogen werden muss.

#### **5.7.4 Bewertung von Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften**

Investitionen in Immobilien kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investment-KG nicht nur direkt, sondern auch indirekt über vorgeschaltete Immobilien-Gesellschaften tätigen, die wiederum eine oder mehrere Immobilien halten. Ein indirektes Immobilieninvestment unterliegt abweichenden Bewertungsvorschriften, um im Rahmen der im Regelfall gegebenen umfassenderen Komplexität der entsprechenden Investition Rechnung zu tragen und die Angemessenheit der Gegenleistung sicherzustellen. Gemäß § 236 Abs. 1 KAGB ist der Wert der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft durch einen Abschlussprüfer nach den für die Bewertung für Unternehmensbeteiligungen allgemein anerkannten Grundsätzen zu ermitteln. Die in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind dabei auf der Basis der Vorschriften aus Gesetz und interner Richtlinie der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit dem Wert anzusetzen, der zuvor von einem externen Bewerter nach dem vorstehend dargestellten Verfahren festgelegt wurde. Hierbei hat der Bewerter alle wesentlichen Grundlagen und Annahmen seiner Bewertung der Immobilie, insbesondere die wertbeeinflussenden Faktoren, in seinem Bewertungsgutachten darzulegen. § 236 Abs. 1 KAGB verweist bei der Bewertungsdurchführung auf einen Abschlussprüfer i. S. d. § 319 HGB. Eine Bewertung durch den Abschlussprüfer erfolgt anhand der gegenwärtig geltenden Standards und anerkannten Verfahren. Der Abschlussprüfer hat in seinem Bewertungsgutachten die wertmäßigen Zusammenhänge und Unterschiede zwischen dem Nettovermögen laut Vermögensaufstellung und dem ermittelten Beteiligungswert darzulegen und zu erläutern. Weitere Bestimmungen für diese Art der Bewertung ergeben sich aus § 31 KARBV i. V. m. §§ 248 ff. KAGB.

Betreffend der Frequenz der Bewertung für Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften gelten im Übrigen die in vorstehendem Abschnitt 5.7.3 genannten Grundlagen und Fristen, d. h. bei Erwerb werden Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften grundsätzlich auch mit dem Kaufpreis angesetzt und anschließend werden im Regelfall, sofern keine außerordentlichen Umstände eintreten, die Bewertungen der Beteiligungen alle 12 Monate vorgenommen. Treten bei einer Beteiligung Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren ein, die durch eine Fortschreibung nicht erfasst werden können, so wird eine Neubewertung ggf. zeitlich vorgezogen.

## 5.7.5 Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

### 5.7.5.1 Ermittlung des Verkehrswerts

Zur Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist gemäß § 30 Abs. 1 Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung („KARBV“) in der Regel der Ertragswert der Immobilie anhand eines am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannten bzw. normierten 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 qualifizierten Bewerbers 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 durch externe qualifizierte Bewerter im Auftrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft, beispielsweise nach dem in der Immobilienwertermittlungsverordnung („ImmoWertVO“) niedergelegten Ertragswertverfahren. Gemäß §§ 17 ff. ImmoWertVO wird der Ertragswert der Immobilie in beiden Fällen der Bewertung durch den externen Bewerter auf der Grundlage marktüblicher erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Die Ermittlung des Bodenwerts nach dem sog. Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertVO) erfolgt hiervon getrennt. Das genannte Verfahren, das näher in der internen Bewertungsrichtlinie der Kapitalverwaltungsgesellschaft dargestellt ist, stellt ein nach der KARBV geeignetes Verfahren dar, um im Rahmen der Bewertung von Vermögensgegenständen eine AIFM-konforme Bewertungsgrundlage zu erhalten.

### 5.7.5.2 Ermittlung des Nettoinventarwerts bzw. des Anteilswerts

Zur Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil werden die Verkehrswerte aller zu der Investment-KG gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich des aufgenommenen Fremdkapitals und der sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt („Nettoinventarwert“) und durch die Zahl der ausgegebenen Anteile geteilt („Anteilswert“). Die Verkehrswertermittlung der Vermögensgegenstände erfolgt nach den oben dargestellten Verfahren.

In diesem Zusammenhang werden Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie bzw. einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft anfallen, über die voraussichtliche Haltedauer des Vermögensgegenstands, längstens jedoch über 10 Jahre in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben; wird der Vermögensgegenstand vorher veräußert, 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, so dass beispielsweise bereits im Vorfeld entstehende Kosten angesetzt werden können, solange der Erwerb des Vermögensgegenstandes aussichtsreich erscheint.

## 5.8 Liquiditätsmanagement

Der Gesellschaftsvertrag sowie die Anlagebedingungen der Investment-KG sehen eine Rücknahme sowie einen Umtausch von Anteilen an der Investment-KG nicht vor. Es bestehen keine Vereinbarungen mit den Anlegern über die Rücknahme oder die Aussetzung einer Rücknahme oder eines Umtauschs von Anteilen (siehe hierzu nachstehend auch die Abschnitte 6.3.3 lit. c) bzw. Abschnitt 7.4.3).

Aus diesem Grund beschränkt sich das Liquiditätsmanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investment-KG auf die Überwachung der Liquiditätsflüsse und etwaiger Liquiditätsrisiken der Investment-KG bzw. das Vorhalten ausreichender Liquidität, insbesondere für das Bestreiten der laufenden Kosten auf Ebene der Investment-KG. Weiterhin stellt das Liquiditätsmanagement für die Investment-KG sicher, dass auf Ebene der ggf. vorhandenen vorgeschalteten Immobilien-Gesellschaft(en) ein zielgerichteter Einsatz von Investitionen, die Aufrechterhaltung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit und die Rückführung der Liquidität in Form von Auszahlungen an die Investment-KG und damit an die Anleger eingerichtet ist. Sofern die Investitionen in Immobilien direkt durch die Investment-KG erfolgen, wird dies auf Ebene der Investment-KG in gleicher Weise durch das Liquiditätsmanagementsystem der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Investment-KG sichergestellt werden.

Das Liquiditätsmanagement wird die gemäß der Vertragsbedingungen für die Investment-KG erforderliche bzw. zulässige Liquidität unter Berücksichtigung des

Volumens der Investment-KG und der beabsichtigten Anlageinvestitionen bzw. Desinvestitionen ermitteln und die erforderliche Zahlungsfähigkeit sicherstellen. Die so ermittelte Liquiditätsmenge wird, soweit sie nicht auf Sperrkonten der Investment-KG zur Verfügung gehalten wird, in andere zur Liquiditätsanlage geeignete und zugelassene Anlageformen bzw. -instrumente investiert. Im Rahmen der Liquiditätsanlage wird dabei der Grundsatz der Risikomischung bzw. das Vermeiden von Klumpenrisiken berücksichtigt werden. Innerhalb des Liquiditätsmanagements erfolgt daneben vorsorglich ein fortlaufendes Überprüfen der sich aus den gewählten Anlageformen ergebenden Risiken. Durch diese Vorgehensweise wird das Liquiditätsmanagement verhindert, dass sich Risiken aus bestimmten Anlageformen zu unangemessen großen Risikopositionen aufbauen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt sowohl auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft selbst als auch auf Ebene der Investment-KG über ein Liquiditätsmanagementsystem, das insbesondere den Anforderungen des § 30 KAGB, den ergänzenden Anforderungen der europäischen Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie Verlautbarungen der BaFin entspricht. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat hierzu Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der von ihr verwalteten alternativen Investmentfonds und damit im vorliegenden Fall der Investment-KG zu überwachen, welche gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen der Investment-KG mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten der Investment-KG deckt. Im Rahmen der kontinuierlichen Anwendung von Stresstests überprüft und bewertet die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Liquiditätsstruktur der von ihr verwalteten Investment-KG unter Berücksichtigung von normalen und außergewöhnlichen Marktbedingungen.

## 5.9 Interessenkonflikte

Interessenkonflikte können entstehen, wenn ein Individuum oder eine Organisation in einem Spannungsfeld verschiedener Interessen handelt. Hierdurch entsteht das Risiko, dass Entscheidungsfindungsprozesse oder Handlungen in unangemessener Weise beeinflusst werden. Interessenkonflikte sind in vielen Fällen, so auch im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots, nicht vollständig vermeidbar.

Um Interessenkonflikte zu erkennen, regeln die internen Grundsätze der Real I.S. zum Umgang mit Inter-

senkonflikten, dass von der Geschäftsleitung und von Mitarbeitern grundsätzlich zu prüfen ist, inwieweit die Real I.S. und ihre Mitarbeiter, aufgrund der Erbringung von Dienstleistungen

- zu Lasten von Anlegern einen finanziellen Vorteil erzielen oder Verluste vermeiden könnten,
- am Ergebnis einer für Anleger erbrachten Dienstleistung oder eines für diese getätigten Geschäfts ein Interesse haben, das nicht mit dem Anlegerinteresse übereinstimmt,
- einen finanziellen oder sonstigen Anreiz haben, die Interessen eines Anlegers oder einer Anlegergruppe über die Interessen anderer Anleger zu stellen,
- dem gleichen Geschäft nachgehen wie Anleger,
- im Zusammenhang mit der für einen Anleger erbrachten Dienstleistung über die hierfür übliche Provision oder Gebühr hinaus von einem Dritten eine Zuwendung erhalten oder in Zukunft erhalten könnten.

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

Im Rahmen der internen Grundsätze zum Umgang mit Interessenkonflikten bestehen bei der Real I.S. u. a. folgende Verfahren und Maßnahmen zur Prävention und Steuerung von Interessenkonflikten:

- Organisatorische Maßnahmen zur Bewältigung oder Vermeidung von Interessenkonflikten;
- Offenlegung von Interessenkonflikten gegenüber Anlegern/Investoren;
- Das betroffene Geschäft bzw. die Dienstleistung wird abgelehnt bzw. nicht erbracht.

Diese Maßnahmen stehen nicht alternativ nebeneinander, sondern sind in einem Stufenverhältnis zu sehen. Es ist immer zuerst eine Maßnahme zur Bewältigung oder Vermeidung eines Interessenkonflikts zu treffen. Sollte eine solche Maßnahme nicht möglich oder nicht wirksam möglich sein, ist eine Offenlegung zu erwägen. Sollte eine solche Maßnahme nicht geeignet sein, ist die Erbringung der Dienstleistung abzulehnen.

Die Real I.S. hat zur Prävention von Interessenkonflikten organisatorische Maßnahmen sowie Prozesse implementiert, die gewährleisten sollen, dass Mitarbeiter Tätigkeiten, bei denen Interessenkonflikte auftreten und Anlegerinteressen beeinträchtigt werden könnten, mit angemessener Unabhängigkeit ausführen. Soweit mit einer oder mehreren dieser Maßnahmen der erforderliche Grad an Unabhängigkeit nicht erzielt wird, sind dafür notwendige alternative oder zusätzliche Maßnahmen zu treffen.

Die Real I.S. hat zudem grundsätzliche Verfahrensweisen zur Ermittlung und Steuerung von Interessenkonflikten implementiert. Wirksame organisatorische und administrative Vorkehrungen ermöglichen es der Real I.S., alle angemessenen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten zu ergreifen, zu treffen und beizubehalten, um zu verhindern, dass Interessenkonflikte den Interessen der Investmentvermögen und ihrer Anleger schaden. So unterstehen beispielsweise Mitarbeiter bzw. Handelnde im Unternehmen den Richtlinien für Mitarbeitergeschäfte sowie den Vorgaben des Compliance-Handbuchs des Unternehmens. Überwachungsmaßnahmen gewährleisten beispielsweise eine separate Aufsicht über Mitarbeiter, wo dies für eine angemessene Handhabung von Interessenkonflikten notwendig ist. Sofern notwendig, werden Mitarbeiter bzw. Handelnde im Unternehmen aufgefordert, ihre Arbeit an einer spezifischen Transaktion oder ihre Teilnahme am Management eines potenziellen Interessenkonfliktes zu beenden.

Ein Compliance-Beauftragter, die Interne Revision sowie der Wirtschaftsprüfer der Real I.S. überprüfen regelmäßig die Angemessenheit der entsprechenden Systeme und Kontrollen der Real I.S.

Interessenkonflikte sind – wie vorstehend ausgeführt – in vielen Fällen und so auch im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots, nicht vollständig vermeidbar. So agiert die Real I.S. im Rahmen des vorliegenden Konzepts für das Beteiligungsangebot einerseits als geschäftsführender Kommanditist der Investment-KG, verwaltet als extern bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft gleichzeitig die Investment-KG und führt ihre Anlagen aus und nimmt dazu parallel die Funktion des Treuhandkommanditisten im Rahmen der Treuhandverträge mit den Anlegern als Treugeber wahr. Die Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats der Real I.S. üben darüber hinaus, wie in Abschnitt 2.3 vorstehend im Detail dargestellt, auch außerhalb der Real I.S. diverse Hauptfunktionen aus, die für

die Real I.S. als Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind und die auch für die Investment-KG und ihre Gesellschafter (Anleger) von Bedeutung sein können. Weitere leitende Mitarbeiter, Führungskräfte und Schlüsselpersonen der Real I.S. agieren zudem für andere Gesellschaften im Rahmen von Investmentmanagementfunktionen (z. B. für andere von der Real I.S. verwaltete geschlossene alternative Investmentfonds bzw. offene Immobilienspezialfonds). Auch hieraus können Interessenkonflikte resultieren, die mit den Interessen der Anleger dieses Beteiligungsangebots kollidieren können, und die sind im Rahmen von geeigneten Maßnahmen, z. B. durch organisatorische Maßnahmen wie der Einrichtung und des Bestehens einer Compliance-Abteilung, der Einrichtung von Vergütungssystemen oder durch eine interne Richtlinie zu Interessenkonflikten, zu ermitteln, zu steuern bzw. wenn möglich vorzubeugen bzw. abzustellen sind.

Der Komplementär der Investment-KG, die CB Beteiligungs GmbH, ist in gleicher oder ähnlicher Funktion auch bei anderen geschlossenen alternativen Investmentfonds des Anbieters, der Real I.S., tätig, so dass sich auch hieraus mögliche Interessenkonflikte ergeben können.

Die Real I.S. ist aufgrund ihrer globalen Dienstleistungen mit teils unvermeidlichen Interessenkonflikten konfrontiert. Um im Rahmen ihrer Geschäftsbeziehungen und ihren Grundsätzen entsprechend verantwortungsvoll mit diesen Konflikten umzugehen, hat die Real I.S. angemessene organisatorische und administrative Maßnahmen etabliert, die zum Ziel haben, dass die Real I.S. und ihre Geschäftsleiter und Mitarbeiter bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes handeln.

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des § 17 KAGB kommt damit die Real I.S. ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, sich gemäß §§ 26 bis 28 KAGB sowie Art. 30 bis 37 und Art. 80 der europäischen Verordnung (EU) Nr. 231/2013 um die Prävention, Steuerung und Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen.

Entsprechend sind durch die Real I.S. als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG u. a. die vorstehend ausgeführten Maßnahmen definiert, die der Prävention, Steuerung und Vermeidung von Interessenkonflikten im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots, aber auch darüber hinaus, dienen. Die resultierenden Risiken sind im Rahmen der

bestehenden internen Grundsätze in angemessener Weise zu identifizieren, zu steuern und der Erfolg der getroffenen Maßnahmen fortlaufend zu überwachen. Ziel der Real I.S. ist es, Interessenkonflikte zu erkennen und so weit als möglich zu vermeiden bzw. durch geeignete organisatorische Maßnahmen das Risiko von Interessenkonflikten möglichst gering zu halten und somit das Vertrauen von Kunden, anderen Geschäftspartnern und sonstigen Dritten zu bewahren.

Zu vorstehenden Sachverhalten sind weitere wichtige Hinweise in den Abschnitten 4.1 sowie in den Abschnitten 6.3.1 lit. e) bzw. 6.3.3 lit. g) in diesem Verkaufsprospekt enthalten, die vor einer Zeichnung einer Beteiligung vom jedem Anleger gelesen und verstanden worden sein sollten.

#### 5.10 Volatilität

**Die Anteile der Investment-KG weisen aufgrund der vorgesehenen Zusammensetzung ihrer Vermögensgegenstände und deren Abhängigkeit von Marktveränderungen bzw. den bei der Verwaltung verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf. Dies bedeutet, dass der Wert der Anteile auch innerhalb kurzer Zeiträume erheblichen Schwankungen nach oben und nach unten unterworfen sein kann.**

#### 5.11 Primebroker

Die Anteile an der Investment-KG werden nicht über Primebroker gehandelt.

#### 5.12 Treuhandkommanditist/Treuhandvertrag

Als Treuhandkommanditist der Investment-KG fungiert die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Innere Wiener Straße 17 in 81667 München.

Siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. j).

##### 5.12.1 Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten

Aufgabe des Treuhandkommanditisten ist es, eine Beteiligung an der Investment-KG für die einzelnen Anleger treuhänderisch zu halten und zu verwalten.

Der Treuhandkommanditist schließt mit allen künftig als Treugeber beitretenden Anlegern gleichlautende Treuhandverträge, wobei der Treuhandvertrag in jedem Fall die Rechtsgrundlage der Tätigkeit des Treuhandkommanditisten darstellt. Aufgabe des Treuhandkommanditisten ist das Halten und Verwalten der Kommanditbeteiligung des als Treugeber beitretenden Anlegers im eigenen Namen, aber für Rechnung des Treugebers, wobei für das Verhältnis zwischen Treugeber und dem Treuhandkommanditisten die Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG entsprechend gelten. Die wesentlichen Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten umfassen die Pflicht, dem Treugeber die Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditeinlage abzutreten, ihm im vertraglich geregelten Umfang Vollmacht im Hinblick auf die Ausübung der Stimmrechte zu erteilen, ein Treugeberregister zu führen, Rechnungslegungs- und Berichtspflichten sowie die Pflicht, die Interessen des Anlegers wahrzunehmen. Der Treuhandkommanditist hat gegenüber dem Anleger ein Recht auf Freistellung von Ansprüchen und Haftung sowie gegenüber der Investment-KG einen Anspruch auf eine jährliche Vergütung (zu Details hierzu siehe den als Anlage III diesem Verkaufsprospekt beigefügten Treuhandvertrag).

Der Treuhandkommanditist tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen. Im Innenverhältnis handelt der Treuhandkommanditist im Auftrag und für Rechnung der Treugeber, so dass die Stellung des Treugebers wirtschaftlich der eines Kommanditisten der Investment-KG entspricht. Die Treugeber bilden untereinander keine eigene Innengesellschaft bürgerlichen Rechts.

##### 5.12.2 Wesentliche Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten

Der Treugeber ist verpflichtet, den von ihm übernommenen Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag gemäß den Bedingungen der Beitrittsvereinbarung zu erbringen. Der Treuhandkommanditist ist zum Rücktritt von dem Treuhandvertrag berechtigt, wenn der Treugeber seiner Verpflichtung zur Einzahlung des Beteiligungsbetrags nicht oder nicht vollständig nachkommt. Stattdessen kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Beteiligungsbetrag auf den Betrag der geleisteten Zahlung abzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag herabsetzen (§ 4 Abs. 5 Treuhandvertrag).



Der Treugeber hat alle Rechte und Pflichten des Treuhandkommanditisten aus dem Gesellschaftsvertrag, mit Ausnahme der dort speziell im Hinblick auf den Treuhandkommanditisten vorgesehenen Rechte (z. B. Kapitalerhöhung zur Aufnahme weiterer Anleger), zu übernehmen (siehe § 4 Abs. 1 des Treuhandvertrags).

Der Treuhandkommanditist tritt dem Treugeber seine Ansprüche aus dem für den Treugeber gehaltenen Treuhandkommanditanteil auf den festgestellten Gewinn, die beschlossenen oder durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft veranlassten Entnahmen sowie auf dasjenige, was ihm im Fall seines Ausscheidens oder der Beendigung der Investment-KG zusteht ab. Die Abtretung ist aufschiebend bedingt auf die Einzahlung des Beteiligungsbetrags zzgl. Ausgabeaufschlag durch den Treugeber. Der Treuhandkommanditist bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen einzuziehen (§ 5 Abs. 1 des Treuhandvertrags).

Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen und an sonstigen Abstimmungen (schriftliches Umlaufverfahren) teilzunehmen. Der Treuhandkommanditist erteilt dem Treugeber Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechts aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil und der ihm aus diesem Kapitalanteil zustehenden Kontroll- und Widerspruchsrechte eines Kommanditisten.

Für den Fall, dass der Treugeber sein Stimmrecht weder selbst noch durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, weist er den Treuhandkommanditisten mit Abschluss des Treuhandvertrags grundsätzlich an, das auf ihn entfallende Stimmrecht entsprechend den Beschlussvorschlägen der Geschäftsführung der Investment-KG auszuüben, sofern er dem Treuhandkommanditisten nicht für den Einzelfall vorher eine andere Weisung erteilt. Der Treugeber erhält von dem Treuhandkommanditisten die Niederschriften über die Gesellschafterbeschlüsse. Ausschließlich in Fall vom Beschlussfassungen über eine Änderung der Anlagebedingungen gemäß § 267 Abs. 3 KAGB, die Bestellung eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 14 Abs. 1 lit. (g) des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG, die Vergütung des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG sowie die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 3 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG hat sich der Treuhänder der Stimme zu enthalten, soweit der Treugeber sein Stimmrecht nicht

selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt.

Die Real I.S. hat in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditist kein Stimmrecht und darf auch nicht als Vertreter der Treugeber handeln, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob sie zu entlasten, von einer Verbindlichkeit zu befreien oder aus der Investment-KG aus wichtigem Grund auszuschließen ist oder ob die Investment-KG einen Rechtsstreit gegen sie einleiten soll. In diesen Fällen üben die Treugeber ihre Stimmrechte selbst aus, sofern sie nicht den Treuhandkommanditisten anweisen, die auf sie jeweils entfallenden Stimmen in ihrem Namen als Bote zu übermitteln. Die Real I.S. unterliegt in allen anderen Fällen keinem Stimmverbot; sie darf insbesondere ihr Stimmrecht für den im eigenen Namen gehaltenen Kapitalanteil und die Stimmrechte für die treuhänderisch für die Treugeber gehaltenen Anteile ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob die Investment-KG einen Vertrag mit ihr abschließen, ändern oder beenden soll.

### 5.12.3 Treugeberregister und Datenschutz

Der Treuhandkommanditist führt ein Register über alle persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten der Treugeber (Details siehe in § 3 des als Anlage III diesem Verkaufsprospekt beigefügten Treuhandvertrag).

Der Treugeber ist damit einverstanden, dass die in der Beitrittsvereinbarung des Treugebers mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in unmittelbarem Zusammenhang mit der Beteiligung des Treugebers erhoben werden (zusammen „Daten“), durch die Investment-KG, den Treuhandkommanditisten sowie die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (der Vertriebspartner, der Geschäftsbesorger der Investment-KG nebst der Kapitalverwaltungsgesellschaft, zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Steuerberater und Wirtschaftsprüfer der Investment-KG und die finanzierenden Kreditinstitute) in EDV-Anlagen gespeichert, verarbeitet und genutzt werden. Sie werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Treugebers und zu seiner Betreuung verwendet und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist. Dies schließt auch erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (beispielsweise eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfi-

nanzamt des Treugebers durch den Steuerberater der Investment-KG) ein. Der Treugeber erklärt sich damit einverstanden, dass der vermittelnde Vertriebspartner ihm mitgeteilte Änderungen bezüglich der Daten des Treugebers an den Treuhandkommanditisten und an die Investment-KG und den Geschäftsbesorger der Investment-KG übermittelt.

#### 5.12.4 Freistellung des Treuhandkommanditisten

Der Treugeber stellt den Treuhandkommanditisten von allen Verbindlichkeiten frei, die im Zusammenhang mit Erwerb und Halten der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung stehen. Der Treugeber haftet nicht für die Erfüllung der Verbindlichkeiten anderer Treugeber (siehe § 4 Abs. 2 des Treuhandvertrags).

#### 5.12.5 Dauer und Kündigung

Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Investment-KG eingegangen. Eine vorzeitige Beendigung ist nur in den im Treuhandvertrag oder im Gesellschaftsvertrag der Investment-KG geregelten Fällen zulässig. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Der Treuhandvertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Beendigung der Investment-KG (Abschluss der Liquidation) und darüber hinaus, wenn

- a) der Treuhandkommanditist von dem Treuhandvertrag zurücktritt (siehe unter § 4 Abs. 5, § 12 Treuhandvertrag);
- b) der Treuhandkommanditist ohne einen Nachfolger aus der Investment-KG ausscheidet (siehe § 11 Treuhandvertrag);
- c) der Treuhandkommanditist gegenüber dem Treugeber schriftlich feststellt, dass in der Person des Treugebers ein Grund vorliegt, aufgrund dessen ein Gesellschafter gemäß § 26 Abs. 1 lit. b) bis f) i. V.m. Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags aus der Investment-KG ausscheidet.

Die Beendigung des Treuhandvertrags löst gemäß Gesellschaftsvertrag der Investment-KG die Herabsetzung des Kapitalanteils des Treuhandkommanditisten entsprechend dem Beteiligungsbetrag des Treugebers und somit die Aufgabe der von dem Treuhandkommanditisten für den Treugeber gehaltenen Beteiligung an der Investment-KG aus. Für Ansprüche des Treugebers gegenüber dem Treuhandkommanditisten

gilt § 28 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG entsprechend. Im Fall der Beendigung des Treuhandvertrags gemäß vorstehend lit. b) kann der Treugeber vom Treuhandkommanditisten statt der Kapitalherabsetzung die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteils auf sich oder eine von ihm benannte dritte Person verlangen. Ferner ist in diesem Fall der Treugeber verpflichtet, auf Verlangen des Treuhandkommanditisten den Kapitalanteil zu übernehmen.

Das Recht des Treugebers seine Beteiligung gemäß § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umzuwandeln bleibt unberührt. In einem solchen Fall endet der Treuhandvertrag mit Wirksamwerden der Umwandlung.

Verstirbt ein Treugeber, wird der Treuhandvertrag mit seinen Erben oder mit einem seiner Erben fortgesetzt (siehe § 10 des Treuhandvertrags). Der Treuhandkommanditist ist berechtigt, den Übergang des Treuhandanteils entsprechend § 24 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags zu untersagen. In diesem Fall endet dieser Treuhandvertrag. Im Übrigen gelten die Regelungen bei Tod eines Gesellschafters in § 24 des Gesellschaftsvertrags auch im Rahmen des Treuhandvertrags entsprechend.

Im Detail siehe zur Beendigung des Treuhandvertrags und Tod eines Treugebers die §§ 9 bis 12 des als Anlage III diesem Verkaufsprospekt beigefügten Treuhandvertrags.

#### 5.12.6 Gesamtbetrag der Vergütungen des Treuhandkommanditisten

Der Treuhandkommanditist erhält von der Investment-KG für die mit den Treuhandschaften verbundenen Tätigkeiten keine Vergütung.



# 6. Risiken

## 6.1 Risikoprofil der Investment-KG

Bei einer Beteiligung an der Investment-KG handelt es sich um eine langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung mit der neben der Chance auf Wertsteigerungen der Investment-KG bzw. der Vermögensgegenstände, in die die Investment-KG investiert, und auf Auszahlungen (Ausschüttungen/Entnahmen) auch Risiken, insbesondere Verlustrisiken, verbunden sind.

Die mit der Beteiligung an der Investment-KG verbundenen wesentlichen Risiken sind in dem nachfolgenden Abschnitt 6.3 „Wesentliche Risiken“ in diesem Verkaufsprospekt beschrieben.

**Hinweis:** Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens sind zu üblichen Geschäftszeiten wahlweise in Papierform oder auf einem dauerhaften Datenträger (wie beispielsweise in CD-Form) bei der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Innere Wiener Straße 17 in 81667 München als der für die Investment-KG bestellten externen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder im Internet unter [www.realisag.de](http://www.realisag.de) erhältlich.

## 6.2 Profil des typischen Anlegers, für den die Investment-KG konzipiert ist

Bei dem Beteiligungsangebot an der Investment-KG handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

Dementsprechend richtet sich das vorliegende Angebot an Anleger, die bereit sind, eine langfristige unternehmerische Beteiligung einzugehen und darüber hinaus die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen Einschätzungen teilen. Anleger sollten vor einer Anlageentscheidung prüfen, ob sie bereit und wirtschaftlich in der Lage sind, die in dem nachfolgenden Abschnitt 6.3 „Wesentliche Risiken“ in diesem Verkaufsprospekt dargestellten Risiken einzugehen und zu tragen.

Außerdem darf beim Anleger kein kurz- oder mittelfristiger Bedarf bestehen, über die angelegten Mittel zu verfügen, da für die eingegangene Beteiligung kein geregelter Markt besteht und sie damit nicht fungibel ist. Anleger sollten vor der Anlageentscheidung unbedingt den gesamten Verkaufsprospekt im Zusammenhang, insbesondere die Risikohinweise in dem nachfolgenden Abschnitt 6.3 „Wesentliche Risiken“, sorgfältig gelesen haben. **Der Anleger sollte sich bei Fragen zum vorliegenden Beteiligungsangebot unbedingt durch unabhängige Experten beraten lassen, beispielsweise zu steuerlichen und rechtlichen Fragen durch Steuerberater und Rechtsanwälte.**

## 6.3 Wesentliche Risiken

Investitionen in geschlossene Investmentvermögen und damit auch in das vorliegende Beteiligungsangebot sind eine langfristige unternehmerische Beteiligung und nicht mit anderen Vermögensanlagen, insbesondere festverzinslichen Wertpapieren, vergleichbar. Die Beteiligung eignet sich nur für Anleger, die sich langfristig engagieren wollen und keine Kapitalanlage mit fester Verzinsung und einer schon heute feststehenden Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem festen Zeitpunkt wünschen. Durch eine Beteiligung im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots geht der Anleger wirtschaftliche und unternehmerische Risiken ein. Insbesondere können zukünftige Entwicklungen die erwarteten bzw. prognostizierten Ergebnisse nachteilig beeinflussen. Kapitalrückflüsse und Ausschüttungen/Entnahmen sind weder im Voraus kalkulierbar noch gesichert. **Es kann nicht garantiert werden, dass der Anleger seinen gewünschten Anlageerfolg erreicht.** Die Beteiligung sollte daher lediglich Beimischungscharakter zum übrigen Vermögensportfolio besitzen und vom Anleger aus Eigenkapital finanziert sein.

Der Analyse der mit dieser Beteiligung verbundenen Risiken kommt besondere Bedeutung zu. Das Ergebnis der Beteiligung ist von verschiedenen in der Zukunft liegenden rechtlichen, steuerlichen, politischen und wirtschaftlichen Parametern abhängig, die sich während der Beteiligungsdauer verändern können, ohne dass dies zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung voraussehbar war. Insbesondere können veränderte rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen, wie z. B. eine Änderung der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis, die Ertragslage und damit die Werthaltigkeit der Vermögensanlage negativ beeinflussen.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Investment-KG kann nicht über die gesamte vorgesehene Laufzeit vorhergesagt werden und steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Die in die Produktkonzeption einschließlich der angestrebten Rentabilität aus einer Beteiligung aus Sicht der Anleger eingeflossenen Prämissen sind aufgrund der heute erwarteten Entwicklung bzw. auf Basis indikativer Schätzungen getroffen worden. Mit Änderungen und Abweichungen muss gerechnet werden. Unvorhergesehene bzw. abweichende Ereignisse bzw. Sachverhalte können zu erheblichen negativen Abweichungen von der angestrebten Rentabilität führen. Der tatsächliche Beteiligungsverlauf kann deutlich ungünstiger ausfallen als gemäß den Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt (einschließlich der Anlagebedingungen) angegeben. **Interessierte Anleger, denen die notwendige Sachkenntnis für eine Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds fehlt, sollten keine Beteiligungsentscheidung treffen, ohne den Rat eines sachkundigen Beraters einzuholen.**

Nachfolgend sind die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft als wesentlich erachteten Risiken im Zusammenhang mit der Vermögensanlage dargestellt. Die aufgeführten Risiken wurden nicht nach der Wahrscheinlichkeit ihres Eintreffens, ihrer Ergebnisauswirkung oder anderen Kriterien untergliedert, sondern zum besseren Verständnis nach Themenbereichen geordnet. Die einzelnen Risiken beziehen sich dabei nicht ausschließlich auf die Themenbereiche, denen sie zugeordnet wurden, sondern können auch themenübergreifende Relevanz besitzen und/oder sich auf den Eintritt anderer Risiken auswirken. Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken. Die nachfolgend im Einzelnen dargestellten Risiken können einzeln oder kumuliert die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investment-KG erheblich beeinflussen und zu deutlichen Abweichungen von den im Verkaufsprospekt dargestellten angestrebten Ergebnissen bis hin zum Totalverlust des Beteiligungsbetrags einschließlich Ausgabeaufschlag führen.

**Individuelle Risiken aus der persönlichen Situation der Anleger können hier nicht dargestellt werden. Zur Analyse solcher Risiken sollte jeder Anleger sich des sachkundigen Rates eines qualifizierten Beraters bedienen.**

### 6.3.1 Risiken aus der Investitionstätigkeit der Investment-KG

Die Investment-KG beabsichtigt, direkt oder indirekt (über Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften) in innerhalb Deutschlands gelegenen Immobilien zu investieren; vgl. Abschnitt 5 „Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung“ in diesem Verkaufsprospekt. Mit dieser Investitionstätigkeit der Investment-KG sind u. a. folgende spezifische Risiken verbunden:

#### (a) Konzentrationsrisiko, Diversifikationsrisiko, Rückabwicklungsrisiko und Informationsrisiko

Die Investitionen der Investment-KG stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abschließend fest. Die Entscheidung zur Investition in die jeweiligen Vermögensgegenstände trifft die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG nach Maßgabe der in diesem Verkaufsprospekt (einschließlich des Gesellschaftsvertrags und der Anlagebedingungen) dargelegten Kriterien.

Ein Anleger hat vor einer Beteiligung an der Investment-KG keine Möglichkeit der abschließenden Analyse und Prüfung der beabsichtigten Investitionen der Investment-KG. Auch kann er auf die jeweiligen Auswahlentscheidungen keinen Einfluss nehmen. Dennoch muss der Anleger die wirtschaftlichen Folgen dieser Investments tragen. Dies gilt auch für Anleger, die während der Platzierungsfrist in die Investment-KG investieren, wenn die Investment-KG zwar mit dem Portfolioaufbau begonnen hat, d. h. bereits ein oder mehrere Vermögensgegenstände erworben hat, jedoch den Portfolioaufbau noch weiter fortsetzt, so dass auch die weiteren beabsichtigten Investitionen noch nicht feststehen und somit eine abschließende Analyse und Prüfung der konkreten Investitionen durch den Anleger im Rahmen des vorliegenden Produktkonzepts nicht vorgesehen bzw. möglich ist.

Das wirtschaftliche Ergebnis der Investment-KG hängt im Wesentlichen von den Investitionen der Investment-KG in Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften als Vermögensgegenstände ab. Damit hat die Identifizierung von geeigneten Investitionsmöglichkeiten wesentliche Auswirkungen auf die von den Anlegern erzielbare Rendite aus einer Beteiligung an der Investment-KG. Es besteht insbesondere das Risiko, nicht genügend geeignete Investitionsmöglichkeiten zu finden und deshalb das Kapital entweder in Vermögensgegenständen mit einem nachteiligen Risikoprofil, in nicht (ausreichend) diversifizierter Art und Weise oder mit schlechterer Performance oder erst zu einem

späteren Zeitpunkt zu investieren. So ist auch nicht auszuschließen, dass sich die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft umgesetzte tatsächliche Anlagepolitik aus unterschiedlichen Gründen schwerpunktmäßig beispielsweise in nur eine oder zwei Nutzungsarten investiert oder geographisch betrachtet in nur einer oder wenigen Regionen in Deutschland die Anlagen tätigt. Gleichwohl eine solche Vorgehensweise konform zu den Anlagebedingungen ist und den Grundsatz der Risikomischung einhalten kann, ist in solchen Fällen ein entsprechend höheres Konzentrationsrisiko auf bestimmte Nutzungsarten oder geographisch betrachtet auf bestimmte Regionen gegeben. Die Identifizierung geeigneter Investitionsmöglichkeiten hängt weiterhin maßgeblich vom Marktumfeld, vom Angebot für Immobilien sowie dem gesamtwirtschaftlichen und politischen Klima sowie anderen Faktoren außerhalb des Einflussbereichs der Kapitalverwaltungsgesellschaft ab. Es kann daher nicht sichergestellt werden, dass in der Investitionsphase ausreichend geeignete Investitionsmöglichkeiten zur erfolgreichen Umsetzung der Anlagestrategie vorhanden sind (sog. Diversifikationsrisiko).

Darüber hinaus könnte die Investition in andere Vermögensgegenstände bzw. spätere Investitionen gegebenenfalls nur nach Änderung der Anlagestrategie der Investment-KG erfolgen. Es ist nicht sichergestellt, dass eine erforderliche Mehrheit für eine ggf. erforderliche Anpassung der Anlagegrundsätze auf Ebene der Investment-KG in einer solchen Situation entsteht. Weiterhin kann auch bei einer Änderung der Anlagestrategie nicht sichergestellt werden, dass die Anlageziele dadurch letztlich erreicht werden. Hieraus resultiert ein erhöhtes Portfolio-Risiko, das nachteilige Auswirkungen wie nachstehend beschreiben auf die Anleger (Gesellschafter) der Investment-KG haben kann.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung hat die Investment-KG noch keine Verträge über die Investition in Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften abgeschlossen. Es besteht daher das Risiko, dass die Investment-KG die notwendigen Verträge zur Realisierung der Anlageziele zu den geplanten Bedingungen nicht oder nur verspätet abschließen kann. In Abhängigkeit von der Höhe des tatsächlich während der Platzierungsfrist eingeworbenen Eigenkapitals und den tatsächlich getätigten Investitionen kann im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots letztlich auch nur ein Portfolio von wenigen Vermögensgegenständen entstehen, was eine geringe Diversifikation und damit eine hohe Gewichtung von Einzelfallrisiken

mit sich bringt. Es ist auch nicht auszuschließen, dass letztlich der Portfolioaufbau in der Weise stattfindet, dass eine Risikomischung gemäß den Anlagebedingungen bzw. § 262 KAGB nicht erfolgt, beispielsweise sofern nicht genügend Eigenkapital von Anlegern eingeworben werden kann, so dass in der Folge hohe Ausfallrisiken entstehen bzw. die Investment-KG, beispielsweise aus aufsichtsrechtlichen Gründen, rückabgewickelt werden müsste und dass die nachstehend dargestellten Folgen eintreten.

Bei Eintritt eines oder mehrerer der vorstehend genannten Fälle ist nicht auszuschließen, dass sich erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die möglichen Rückflüsse an die Anleger (Gesellschafter) der Investment-KG ergeben. In extremen Fällen, insbesondere im Fall der Rückabwicklung, können die Anleger auch dem Risiko ausgesetzt sein, dass sie teilweise oder vollständig den investierten Beteiligungsbetrag nebst Ausgabeaufschlag verlieren.

#### **(b) Abhängigkeit von der Kapitalverwaltungsgesellschaft/Schlüsselpersonenrisiko**

Die Investment-KG ist im Hinblick auf die zu treffende Auswahl geeigneter Investitionen auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft angewiesen. Die Anleger haben keine Möglichkeit, Einfluss auf die Auswahl geeigneter Investitionen zu nehmen.

Ein Wechsel bzw. Ausscheiden von Geschäftsführern oder Mitarbeitern in verantwortlichen Positionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder Fehler der Geschäftsleitung der Kapitalverwaltungsgesellschaft kann mit erheblichen negativen Folgen für die Entwicklung der Investment-KG verbunden sein. Fällt die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG aus oder verschlechtert sich die Qualität der erbrachten Dienstleistungen, etwa durch den Verlust von Schlüsselpersonal, kann dies zu erheblichen negativen Entwicklungen für die Investment-KG führen, sofern nicht zeitnah Ersatz gefunden werden kann.

Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Entscheidungen, einschließlich derer über die Anlage des Kommanditinvestmentvermögens der Investment-KG, der Kapitalverwaltungsgesellschaft später als falsch herausstellen.

Durch vorgenannte Risiken kann es in allen Fällen zu geringeren Auszahlungen bzw. geringeren Rückflüssen und zu einer nachteiligen Abweichung betreffend die Rentabilität der Beteiligung kommen und in sig-

nifikanten Fällen ist auch der Totalverlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag für die Anleger nicht auszuschließen.

#### **(c) Mittelbare Beteiligungsstruktur/ Durchleitungsrisiko**

Die Investment-KG plant ihre Investitionen in Immobilien gegebenenfalls auch (indirekt) über zwischengeschaltete Immobilien-Gesellschaften zu tätigen, die wiederum Immobilien erwerben bzw. besitzen.

Durch eine mittelbare Beteiligungsstruktur können die in diesem Abschnitt 6.3.1 beschriebenen Risiken auch auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften auftreten.

Insbesondere besteht bei einer mittelbaren Beteiligung das Risiko, dass Zahlungen an die jeweils vorgeschaltete Beteiligungsstufe aufgrund von Liquiditätsmängeln, Missmanagement, Insolvenz des jeweiligen Schuldners oder gar Veruntreuung nicht oder nicht in voller Höhe erfolgen bzw. an die Investment-KG weitergeleitet werden und damit letztlich nicht oder nicht in voller Höhe den Anlegern zufließen. Auch kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Risiken durch eine mittelbare Beteiligungsstruktur vergrößern oder kumulieren.

Mit einer mittelbaren Beteiligungsstruktur verbundenen Risiken können zu geringeren Auszahlungen bzw. geringeren Rückflüssen und zu einer nachteiligen Abweichung betreffend die Rentabilität der Beteiligung führen. Der Wertverlust kann erheblich sein und bis hin zum Totalverlust des Beteiligungsbetrags der Anleger nebst Ausgabeaufschlag führen.

#### **(d) Fehlende Regulierung der Immobilien-Gesellschaften**

Immobilien-Gesellschaften, an denen die Investment-KG Beteiligungen eingeht, sind gegebenenfalls nicht Gegenstand der durch die AIFM-Richtlinie eingeführten Regulierung oder vergleichbarer aufsichtsrechtlicher Regelungen. Insoweit besteht das Risiko, dass die Geschäftsführung einer Immobilien-Gesellschaft Maßnahmen ergreift oder Handlungen vornimmt, die bei einem regulierten und einer Aufsicht unterstehenden Vermögen nicht möglich wären.

Auch können Standards hinsichtlich Risikomanagement, Finanzplanung, Publizität, Rechnungslegung, Wirtschaftsprüfung und Berichtswesen der Immobilien-Gesellschaften in verschiedener Hinsicht weniger streng sein und nicht den gleichen Grad an Anlegerschutz und Publizität aufweisen, wie dies etwa bei einer vollständig beaufsichtigten Gesellschaft der Fall

ist. Dadurch besteht das Risiko, dass finanzielle Schief-lagen einer Immobilien-Gesellschaft erst zu einem späteren Zeitpunkt oder nicht erkannt werden.

Dies kann einen erheblichen Einfluss auf die Wert-haltigkeit der durch die Investment-KG getätigten Investitionen haben und somit die Rückflüsse an die Anleger mindern.

#### **(e) Beschlussfassung in der Investment-KG bzw. in Immobilien-Gesellschaften/Stimmrechte/ Majorisierung**

Es besteht die Gefahr, dass Anleger aufgrund einer Minderheitenstellung ihre gesellschaftsrechtlichen und wirtschaftlichen Interessen nicht durchsetzen können. Ferner besteht die Gefahr, dass bei Nicht-wahrnehmung von Stimmrechten, z. B. durch Nicht-teilnahme an der Gesellschafterversammlung oder am schriftlichen Abstimmungsverfahren, im Verhältnis zum Gesamtbetrag der Beteiligung nicht mehrheitlich beteiligte Anleger in der Abstimmung die notwendige Beschlussmehrheit stellen und Beschlüsse in ihrem Interesse fassen. Solche Beschlüsse der Anleger sind auch für die nicht am Beschlussverfahren teilnehmenden Anleger bindend und von diesen mitzutragen. Daraus können sich – insbesondere bei Interessengleichheit oder Absprachen der abstimmenden Gesellschafter – auch für die Investment-KG wirtschaftlich ungünstige Entscheidungen ergeben, die zu einer Abweichung vom angestrebten Beteiligungsverlauf führen können.

Dieses Risiko kann sich dadurch erhöhen, dass der Treuhandkommanditist nach den Regelungen des Treuhandvertrags im Fall der Nichtabstimmung eines Treugebers grundsätzlich, bis auf die vertraglich ge-regelten Ausnahmen, für den Beschlussvorschlag der Geschäftsführung der Investment-KG mit den Stim-men des betreffenden Treugebers abstimmt. Dadurch kann es zu einer faktischen Mehrheit zugunsten des Beschlussvorschlags kommen. Zwar bestehen vertragliche Regelungen und Richtlinien, die u. a. Interessenkonflikte auf Ebene der Geschäftsführung der Invest-ment-KG, der Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. des Treuhandkommanditisten begrenzen sollen, insbeson-dere da diese Funktionen derzeit alle von der Real I.S. ausgeführt werden, es ist aber nicht auszuschließen, dass gleichwohl Interessenkonflikte verbleiben, was nachteilige Folgen auf den Beteiligungserfolg für die Anleger und deren Interessen nach sich ziehen könn-te. Auch könnte eine Majorisierung durch den Eintritt eines Platzierungsgaranten oder von Anlegern mit hohen Beteiligungsbeträgen herbeigeführt werden. Es

besteht das Risiko, dass die erforderliche Mehrheit der Anleger wesentliche Beschlüsse wie z. B. die Änderung der Laufzeit der Investment-KG oder die Auflösung oder Nichtauflösung der Investment-KG gegen den Willen einzelner Gesellschafter beschließt.

Aus den vorstehenden Umständen können wirtschaftliche oder rechtliche Nachteile für die Anleger entstehen, die aus heutiger Sicht nicht bezifferbar bzw. vorhersehbar sind. Dies kann für den Anleger wirtschaftlich zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines geleisteten Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag führen.

#### **(f) Fremdfinanzierung auf Ebene der Investment-KG bzw. auf Ebene von Immobilien-Gesellschaften**

Die Investment-KG kann auf der Grundlage der Regelungen der Anlagebedingungen im Rahmen des mittelbaren oder unmittelbaren Ankaufs von Vermögensgegenständen zur teilweisen Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten bei einer oder bei mehreren Banken Darlehen aufnehmen. Das vorliegende Beteiligungskonzept geht davon aus, dass derartige Hebelfinanzierungen, sofern diese zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme wirtschaftlich sinnvoll und marktüblich sind, im Rahmen der aufsichtsrechtlich zulässigen Grenzen und Regelungen und unter Beachtung der Anlagebedingungen im Zuge des Erwerbs von Immobilien durch die Investment-KG oder auf Ebene von gegebenenfalls vorgeschalteten Immobilien-Gesellschaften, aufgenommen werden. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bestehen noch keine Vereinbarungen mit Banken bzw. Kreditgebern über die Begebung von Fremdkapital, so dass das Risiko besteht, dass während der Investitionsphase aufgrund ungünstiger Marktveränderungen kein oder nicht ausreichend Fremdkapital zur anteiligen Finanzierung von Investitionen durch die Investment-KG erhalten werden kann oder dass die Konditionen und Bedingungen für die Fremdkapitalaufnahme sich wirtschaftlich unvorteilhaft entwickeln. Derartige Fälle würden dazu führen, dass die Investitionen überwiegend oder ganz mit Eigenkapital finanziert werden müssten, so dass eine geringere Portfoliodiversifikation mit höheren Konzentrationsrisiken auf weniger Vermögensgegenstände entsteht und/oder dass aufgrund des schwächeren oder fehlenden Hebeleffekts (sog. Leverage Effekt) eine geringere Rentabilität aus der Anlage der Eigenmittel der Investment-KG gegeben wäre, so dass die Rückflüsse an die Anleger aus ihrer Beteiligung signifikant geringer ausfallen würden, als dies im Rahmen des Beteiligungskonzepts und der Darstellungen in diesem Verkaufsprospekt angestrebt

wird. Der wirtschaftliche Erfolg aus einer Beteiligung an diesem Beteiligungskonzept hängt auch wesentlich davon ab, dass Fremdkapital zur teilweisen Finanzierung der Investitionskosten durch die Investment-KG bzw. die gegebenenfalls vorgeschalteten Immobilien-Gesellschaften zu wirtschaftlich sinnvollen Konditionen am Kapitalmarkt generiert werden kann, so dass einerseits über den Hebeleffekt von günstigerem Fremdkapital die Rentabilität aus dem eingesetzten Eigenkapital gesteigert (gehebelt) werden kann und andererseits mit dem vorhandenen Eigenkapital dadurch eine größere Portfoliodiversifikation durch Ankauf einer größeren Anzahl von Vermögensgegenständen erreicht werden kann.

Im Rahmen von Fremdfinanzierungen besteht ferner das Risiko, dass zum Ablauf von Krediten keine Anschlussfinanzierung am Markt gefunden werden kann oder dass eine solche nur zu höheren Zinsen und Kosten gefunden werden kann, so dass sich hierdurch wirtschaftliche Nachteile und Risiken für die Investment-KG bzw. die gegebenenfalls vorgeschalteten Immobilien-Gesellschaften ergeben. Auch im Fall von laufenden Fremdfinanzierungen können sich wirtschaftliche Nachteile ergeben, sofern die Zinskonditionen nicht oder nicht vollständig gesichert werden bzw. ablaufen und sich anschließend, beispielsweise durch Marktveränderungen, ein höherer Kapitaldienst ergibt (sog. Zinsänderungsrisiko). Die Höhe des Zinssatzes und der sonstigen Konditionen (Tilgung, Sicherheiten usw.) für den Zeitpunkt des Ablaufs von Zinsfestschreibungsfristen bzw. für eine etwaige Anschlussfinanzierung wird sich neben den Kapitalmarktbedingungen zu diesem Zeitpunkt u. a. nach der Bonität des Mieters/der Mieter der finanzierten Immobilie und nach den dann gegebenen Mietvertragsdetails, den Marktbedingungen für Immobilien im entsprechenden Marktsegment und/oder auch nach den dann geltenden bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen richten. Bei jeder Anschlussfinanzierung, aber auch in bestimmten Fällen unter der bestehenden Finanzierung, können ferner nicht prognostizierte Kosten entstehen, so dass letztlich in den vorstehend genannten Fällen sich die Liquidität der Investment-KG aufgrund der entsprechenden anteiligen Fremdfinanzierung nachteilig reduziert (sog. negativer Leverage Effekt). Dies würde in der Folge dazu führen, dass die Auszahlungen an die Anleger teilweise oder ganz ausfallen müssten und dass das wirtschaftliche Ergebnis der Anleger aus der Beteiligung negativ beeinträchtigt würde. Sollte für den Fall einer erforderlichen Anschlussfinanzierung gar keine Anschlussfinanzierung möglich bzw. am Markt zu erhalten sein, würde die

finanzierte Immobilie gegebenenfalls veräußert bzw. zwangsweise verwertet werden müssen, was in einem zu diesem Zeitpunkt ungünstigen Marktumfeld auch zur Insolvenz der Investment-KG und damit auch zum teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers nebst Ausgabeaufschlag führen kann.

Die Investment-KG gewährt im Rahmen der möglichen Fremdfinanzierungen den finanzierenden Banken im Rahmen der Darlehensverträge auch marktübliche und aufsichtsrechtlich zulässige Sicherheiten (z. B. Abtretung der Rechte aus Mietverträgen, Eintragung von Grundpfandrechten zur Besicherung der Darlehen). Sollten Fälle auftreten, in denen die Werthaltigkeit der mit der finanzierenden Bank vereinbarten Sicherheiten beeinträchtigt sind oder kommt es gleich welchen Grundes zu vertraglichen Störungen (beispielsweise im Fall eines Leerstands einer Immobilie der Investment-KG oder im Fall von Mietausfall oder auch falls ungeplant hohe Kosten für die teilweise fremdfinanzierte Immobilie der Investment-KG entstehen), die die Nichteinhaltung der darlehensvertraglich vereinbarten Bedingungen, einschließlich der fristgerechten Leistung des Kapitaldienstes an die Bank nach sich ziehen, so hat die Bank gegebenenfalls das Recht, die Immobilie zwangsweise zu verwerten. Bei Eintritt dieser Fälle kann die Bank gegebenenfalls auch die Zahlungsströme kontrollieren und beispielsweise auch die Durchführung von Auszahlungen an die Anleger verhindern. Für den Anleger könnte der Eintritt von derartigen Fällen mit der Folge einer Zwangsliquidation der Vermögenswerte der Investment-KG durch die Bank auch den Totalverlust seines Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

Die Investment-KG wird sich im Rahmen von marktüblichen Darlehensverträgen gegebenenfalls verpflichten müssen, während der Laufzeit des Darlehens regelmäßig bestimmte vertraglich vereinbarte Finanzkennzahlen einzuhalten und nachzuweisen. Dazu ist erforderlich, dass zu den vertraglich bestimmten Zeitpunkten durch die Investment-KG regelmäßig Gutachten von Sachverständigen vorgelegt werden. Dabei darf beispielsweise insbesondere das Verhältnis von Gesamtdarlehensbetrag und des von den Sachverständigen ermittelten Verkehrswerts der finanzierten Immobilie (sog. Loan-to-Value-Ratio, LTV-Ratio oder LTV Covenant) einen bestimmten vertraglich vereinbarten Prozentsatz nicht übersteigen. Überschreitet der LTV-Ratio den vereinbarten Wert, ist die Investment-KG in einem solchen Fall gegebenenfalls verpflichtet, inner-

halb einer vereinbarten Zeit das Darlehen durch Sondertilgungen soweit zurückzuführen, dass der vereinbarte Wert wieder erreicht wird. Entsprechend damit zusammenhängende mögliche Schäden der Bank (z. B. Vorfälligkeitskosten) muss dabei die Investment-KG tragen. Bei einer Verletzung des LTV-Ratio ist die Bank gegebenenfalls ferner berechtigt, die Mieteinnahmen der Investment-KG aus der finanzierten Immobilie zur Absicherung zu pfänden. Auszahlungen an die Anleger wären in einem solchen Fall unter Umständen nicht mehr möglich. Des Weiteren darf im Rahmen marktüblicher Fremdfinanzierungen gegebenenfalls das Verhältnis des Teils der Mieteinnahmen aus der finanzierten Immobilie, der mit u. a. kalkulatorischen Abzügen für die Bedienung des Kapitaldienstes zur Verfügung steht (sog. Jahresreinertrag), zu dem zu leistenden Kapitaldienst zu keinem Zeitpunkt einen niedrigeren Faktor als vertraglich vereinbart aufweisen (sog. Debt-Service-Cover-Ratio, nachfolgend auch „DSCR“). Die Berechnung des DSCR erfolgt dabei beispielsweise im viertel- oder halbjährlichen Rhythmus. Unterschreitet der DSCR den vereinbarten Wert, ist die Investment-KG unter Umständen verpflichtet, innerhalb einer vertraglich vereinbarten Frist das Darlehen durch Sondertilgungen soweit zurückzuführen, dass der vereinbarte Wert wieder erreicht wird. Die Investment-KG hat der finanzierenden Bank dabei üblicherweise sämtliche, in diesem Zusammenhang entstehende Schäden (z. B. aus Vorfälligkeitsentschädigungen) zu ersetzen. Durch die Zunahme an Marktschwankungen im Rahmen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise seit dem Jahr 2008 ist der Eintritt derartiger Szenarien in der Zukunft wesentlich wahrscheinlicher geworden, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Der Darlehensgeber ist in diesen Fällen zur außerordentlichen Kündigung des Darlehensvertrags berechtigt, wenn wesentliche Bedingungen des Darlehensvertrags – gleich aus welchem Grund – nicht erfüllt werden und die evtl. vereinbarte Frist zur Behebung der Vertragsverletzung abgelaufen ist. Solche Kündigungsgründe sind z. B. der Verzug mit fälligen Leistungen aus dem Darlehensvertrag, die Unrichtigkeit von wesentlichen Angaben oder das Eintreten wesentlicher Änderungen, die Verletzung vereinbarter Auflagen oder die wesentliche Verschlechterung der Vermögens- bzw. der Objektverhältnisse. Ist es in einem solchen Fall dem Darlehensnehmer nicht möglich, die für die Ablösung der gekündigten Fremdmittel erforderlichen neuen Fremdmittel bei einem anderen Kreditgeber zu beschaffen, kann es zu einer Zwangsverwertung der als Sicherheit dienenden Immobilie(n) durch den Darlehensgeber kommen.

Für den Fall, dass gleich welchen Grundes aufgrund der vorstehenden darlehensvertraglichen Regelungen keine Liquidität mehr an die Investment-KG fließt, wären Auszahlungen an die Anleger gegebenenfalls so lange nicht oder nur in geringem Umfang möglich, wie die finanzierende Bank das Recht hat, die Auszahlung der Liquidität aus der Vermietung zu verhindern und auf entsprechenden Sicherheitskonten zu halten. Dies trifft insbesondere auch solange zu, bis die vereinbarten (beispielhaft vorstehend genannten) Finanzkennziffern wieder auf dem vertraglich vereinbarten Niveau sind. In einer solchen Situation können zulasten der Investment-KG auch Schadenersatzansprüche oder Vorfälligkeitskosten beispielsweise durch hierdurch erzwungene Sondertilgungen sowie Zusatzkosten (z. B. für Rechtsberatung, für Gutachten) entstehen. Auf der Ebene der Investment-KG müssten darüber hinaus die laufenden Kosten aus der dann noch gegebenen Liquidität gedeckt werden, und es ist in einem solchen Fall nicht auszuschließen, dass die Investment-KG insolvent würde und dass die Anleger ihr Beteiligungskapital nebst Ausgabeaufschlag teilweise oder ganz verlieren würden.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit, dass die Investment-KG bzw. ihr vorgeschaltete Immobilien-Gesellschaften im Rahmen der aufsichtsrechtlichen Grenzen sowie der Anlagebedingungen sog. Eigenkapital-Zwischenfinanzierungen aufnehmen. In diesem Fall werden Vermögensgegenstände im Extremfall ausschließlich über die Aufnahme von Fremdkapital erworben, wobei eine solche Eigenkapital-Zwischenfinanzierung sukzessive durch eingeworbenes Eigenkapital der Anleger zurückgeführt werden soll. Im Rahmen einer Eigenkapital-Zwischenfinanzierung ist im derzeitigen Marktumfeld davon auszugehen, dass neben dem Darlehensnehmer eine bonitätsstarke Partei gesamtschuldnerisch für die Rückführung der Zwischenfinanzierung einzustehen hat und dass gegebenenfalls auch eine Platzierungsgarantie für das zur Rückführung der Zwischenfinanzierung erforderliche Eigenkapital ebenfalls von einer bonitätsstarken Partei zu stellen sein wird. Sollten entsprechende Sicherheiten und Garantien erforderlich sein, werden Schwestergesellschaften der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement entsprechende Verträge und Vereinbarungen mit den Kreditgebern zu marktüblichen Konditionen abschließen. Durch eine Eigenkapital-Zwischenfinanzierung besteht die Möglichkeit des Portfolioaufbaus bei entsprechender Marktlage während der Platzierungsfrist bereits zu einem Zeitpunkt, zu dem gegebenenfalls noch nicht ausreichend Eigenkapital auf Ebene der Investment-

KG eingeworben ist. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann insofern bereits in einer frühen Phase der Platzierungsfrist die Anlagestrategie der Investment-KG plangemäß beginnen zu realisieren. Auf der anderen Seite entstehen im Rahmen von derartigen Zwischenfinanzierungen durch die hohe bzw. gegebenenfalls extreme Fremdfinanzierungsquote exponentiell hohe Risiken aus der gesamten konsolidierten Hebelfinanzierung der Investment-KG, die aber durch die gesamtschuldnerische Mithaft bzw. Stellung von Platzierungsgarantien durch Schwestergesellschaften der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement entsprechend reduziert sein sollten, wobei dies entscheidend von der Bonität und Vertragstreue dieser Gesellschaften abhängt, so dass entsprechende Risiken trotz derartiger Vereinbarungen letztlich weiterhin bestehen.

Unterstellt, dass die Aufwendungen (u. a. für Zinsen und Gebühren) unter derartigen Zwischenfinanzierungen durch die kalkulatorisch betrachtet eingesparten Ausschüttungs- bzw. Entnahmeansprüche für das noch nicht platzierte Gesellschaftskapital abgedeckt werden können, sollte insofern kein wirtschaftlicher Nachteil für die Investment-KG und ihre Anleger entstehen. Sofern die damit verbundenen Aufwendungen, insbesondere die Zins- und Gebührenbelastungen, aus der Zwischenfinanzierung jedoch höher als der kalkulatorische Ausschüttungs- und Entnahmeanspruch für das noch nicht platzierte Eigenkapital liegen, gehen etwaige höhere Aufwendungen zunächst zulasten der Liquiditätsreserve der Investment-KG. Sollte diese in einem solchen Fall nicht ausreichen, sind in der Folge auch – gegebenenfalls zeitweise – Kürzungen oder gar ein Entfall von angestrebten Auszahlungen an die Anleger nicht auszuschließen.

Im Zusammenhang mit der Zwischenfinanzierung von Eigenkapital besteht auch das Risiko, dass die Zwischenfinanzierung von der finanzierenden Bank im Bedarfsfall gegebenenfalls nicht verlängert wird bzw. dass diese Bank oder eine andere Bank die weitere Zwischenfinanzierung nicht übernimmt. Sofern die Bedingungen und/oder Kosten der gesamten Zwischenfinanzierung gleich welchen Grundes nachteilig sind, insbesondere sofern die Aufwendungen höher als die kalkulatorisch eingesparten Ausschüttungs- bzw. Entnahmeansprüche für das noch nicht platzierte Gesellschaftskapital sind, gehen etwaige höhere Aufwendungen zunächst zulasten der Liquiditätsreserve. Dies kann z. B. auch bei steigenden Zinsen der Fall sein. Sofern eine Zwischenfinanzierung im Bedarfsfall nicht verfügbar ist, besteht gegebenenfalls das Risiko der

Insolvenz der Investment-KG mit der möglichen Folge des Totalverlusts des Beteiligungsbetrags der Anleger nebst Ausgabeaufschlag.

Im Rahmen von Fremdkapitalaufnahmen muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft sicherstellen, dass die gesetzliche Kreditobergrenze gemäß § 263 Abs. 1 KAGB nicht überschritten wird. Bei der Berechnung der vorgenannten Kreditobergrenze werden etwaige Gesellschafterdarlehen nicht mit berücksichtigt. Weiterhin ist im Rahmen von Fremdfinanzierungen die Belastung von Immobilien sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Immobilien beziehen, nur bis zur Höhe von 60 Prozent des Verkehrswerts der Vermögensgegenstände der Investment-KG zulässig und auch nur dann, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und sofern die Verwahrstelle zustimmt. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten jedoch nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs von Anteilen an der Investment-KG, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. In diesem Zusammenhang besteht das Risiko, dass beispielsweise aufgrund von nachteiligen Marktveränderungen (z. B. im Fall der Reduzierung oder des Verfalls der Verkehrswerte der Vermögensgegenstände der Investment-KG) oder da während der Platzierungsfrist nicht genügend Eigenkapital eingeworben werden kann, die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme bzw. Belastung überschritten werden. Dies hätte gegebenenfalls zur Folge, dass Auszahlungen an die Anleger solange unterbleiben müssten, bis die Obergrenzen von der Investment-KG wieder eingehalten werden oder in extremen Fällen kann dies auch die Zwangsverwertung der Vermögensgegenstände und/oder die Rückabwicklung bzw. Liquidation der Investment-KG nach sich ziehen, was für den Anleger einen teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten kann.

#### **(g) Außerplanmäßiger Finanzierungsbedarf**

Sollte bei der Investment-KG weiterer Finanzierungsbedarf entstehen und kann dieser Finanzierungsbedarf nicht aus einer Kapitalerhöhung gedeckt werden bzw. nehmen Anleger an einer Kapitalerhöhung nicht teil oder beschließen diese nicht, müsste die Investment-KG Fremdkapital aufnehmen. Die ungeplante weitere Fremdkapitalaufnahme würde zu Kosten und zusätzlichen Zins- und Tilgungsleistungen führen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der erforderlichen Fremdkapitalaufnahme

eine Finanzierung nur zu ungünstigen Bedingungen möglich sein wird. Dies kann sich auf die Liquidität der Investment-KG nachteilig auswirken und zu einer Verminderung bzw. zum Ausbleiben der angestrebten Kapitalrückzahlungen an die Anleger führen. Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bedarfsfall keine zusätzliche Finanzierung gewährt wird bzw. am Markt erhalten werden kann. In diesem Fall besteht das Risiko, dass es zu einer Insolvenz der Investment-KG kommt und die Anleger ihre Beteiligungsbeträge nebst Ausgabeaufschlag vollständig verlieren.

#### **(h) Einschränkungen/Risiken bei der Ankaufsprüfung (Due Diligence)**

Vor der Vornahme einer Investition in eine Immobilie bzw. eine Immobilien-Gesellschaft werden jeweils eine technische sowie eine rechtliche (Ankaufs-)Prüfung von Experten bzw. Sachverständigen sowie von fachkundigen Beratern durchgeführt. Die Auswahl der einzelnen Investitionen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt dabei anhand eines qualifizierten internen Auswahl- und Ankaufprozesses, der insbesondere auch die Vorgaben der Anlagebedingungen und damit die Anlagestrategie und die Anlageziele der Investment-KG umfassend berücksichtigt.

Es kann aber im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, dass bei einer Ankaufsprüfung einzelne relevante Umstände nicht in vollem Umfang erkannt bzw. berücksichtigt werden. Unvollständige, falsche oder fehlerhafte Informationen können das Ergebnis der Investment-KG in der Folge negativ beeinflussen. Siehe hierzu auch die Risikohinweise in nachstehendem Abschnitt 6.3.2 a).

Bei der Durchführung des Auswahlprozesses durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht das Risiko, dass bestimmte Sachverhalte nicht erkannt und/oder Risiken falsch bewertet werden (z. B. technische Mängel, Mängel von Verträgen, grundbuchrechtliche, subventionsrechtliche oder vergaberechtliche Mängel). Insbesondere bei der Prüfung von öffentlichen Registern oder Grundbüchern auf Lasten und Beschränkungen besteht das Risiko, dass kaufpreisrelevante Lasten und Beschränkungen nicht erkannt oder bei der Kaufpreisfindung nicht angemessen berücksichtigt wurden.

Darüber hinaus können auch bei Ankaufprüfungen, die nicht zu einer Investition führen, Kosten anfallen, die die Investment-KG bzw. die jeweilige Immobilien-Gesellschaft zu tragen hat. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Fall eines vorzeitigen Abbruchs



oder einer fehlgeschlagenen Prüfung gegebenenfalls sogar Strafzahlungen fällig werden.

Dies kann einen erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit der durch die Investment-KG (direkt oder indirekt) getätigten Investitionen haben und somit die Rückflüsse an die Anleger mindern bzw. in gravierenden Fällen ist aus Sicht der Anleger auch ein teilweiser oder vollständiger Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen.

#### **(i) Risiken im Zusammenhang mit dem (ggf. mittelbaren) Erwerb von Immobilien**

Bei der Abwicklung von Kaufverträgen über den Erwerb von Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften besteht das Risiko, dass abgeschlossene Kauf- oder sonstige Erwerbsverträge nicht vollzogen werden und die Investment-KG deshalb gegebenenfalls kein Eigentum an der Immobilie, der Beteiligung oder dem sonstigen Erwerbsgegenstand erwerben kann. Gleiches gilt für den Erwerb einer Immobilie durch eine der Investment-KG gegebenenfalls vorgeschaltete Immobilien-Gesellschaft. In diesem Zusammenhang besteht im Fall der Rückabwicklung von Verträgen für die Investment-KG bei wirtschaftlicher Betrachtung das Risiko, die bereits verauslagten Transaktionskosten tragen zu müssen. Ferner kann sich der Nichtvollzug des Kauf- oder sonstigen Erwerbsvertrags negativ auf die Entwicklung der Investment-KG auswirken, da es in entsprechendem Umfang an eingeplanten Miet- oder sonstigen Erträgen aus der fehlgeschlagenen Investition fehlt.

Bei Käufen kann die verzögerte Abwicklung außerdem zu Kosten für die Bereitstellung von Fremdkapital oder die Rückabwicklung von etwaigen Darlehensverträgen führen. Die Kosten müssten in diesem Fall aus der Liquiditätsreserve der Investment-KG aufgebracht werden. Außerdem würde das für die relevante Transaktion allokierte Eigenkapital bis zur verspäteten Erfüllung des Geschäftes gebunden, ohne das hierfür Einnahmen bzw. Erträge aus der geplanten bzw. getätigten Investition entgegenstehen.

Da derartige Kaufverträge grundsätzlich noch weitere Verpflichtungen enthalten, die von den Parteien noch zu erfüllen sind (z. B. die ordnungsgemäße Durchführung noch ausstehender Umbau-, Sanierungs- und Mängelarbeiten, Eigentumsumschreibung), kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Rahmen der weiteren Abwicklung entsprechender Kaufverträge noch zu Rechtstreitigkeiten und ungeplantem Kostenaufwand kommt bzw. dass es zu einer Rückabwicklung

von Kaufverträgen kommt. In diesen Fällen können für den Käufer durch entsprechende Zusatzkosten oder durch die Rückabwicklung des Vertrags erhebliche Zusatzkosten (z. B. Vorfälligkeitsentschädigungen im Rahmen der anteiligen Fremdfinanzierung) entstehen bzw. bereits entstandene Kosten ggf. nicht zurückgefordert werden. Sollte der Erwerb des Vermögensgegenstands in letzter Konsequenz in einer solchen Situation scheitern, könnte das Investitionsvorhaben nicht durchgeführt werden.

Auch das Vorliegen von zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses bestehenden (nicht erkennbaren) Mängeln an dem zu erwerbenden Vermögensgegenstand kann in erheblichem Umfang zu zusätzlichem im Rahmen der Ankaufsprüfung und -kalkulation nicht berücksichtigtem Aufwand führen. Zudem besteht das Risiko, dass sich die Miete bis zur Herstellung der Mängelfreiheit oder bei unbeheblichen Mängeln während der gesamten Laufzeit des Mietvertrags reduziert; auch eine Kündigung durch den Mieter kann in solchen Fällen nicht ausgeschlossen werden. Technisch, wirtschaftlich oder auch rechtlich nicht behebbare Mängel können zu dauerhaften und erheblichen Wertverlusten bezogen auf den erworbenen Vermögensgegenstand führen.

Auch steuerliche Risiken können sich im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien ergeben (siehe hierzu nachstehenden Abschnitt 6.3.4).

Die vorstehenden Fälle können für die Anleger letztlich zu geringeren Auszahlungen bzw. geringeren Rückflüssen und zu einer nachteiligen Abweichung betreffend die Rentabilität der Beteiligung an der Investment-KG führen. In gravierenden Fällen ist auch der teilweise oder vollständige Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen.

#### **(j) Kostenrisiko**

Unter bestimmten Umständen hat der Anleger nach dem Gesellschaftsvertrag und dem Treuhandvertrag Kosten und Aufwendungen zu erstatten oder selbst zu tragen, deren Höhe nicht im Vorhinein feststeht. Dazu gehören die Kosten der Verkehrswertermittlung bei Uneinigkeit über den Abfindungsanspruch, die durch einen Erbfall bedingten Aufwendungen, die Kosten der Übertragung der Beteiligung auf einen anderen, die Kosten der Umwandlung einer indirekten Beteiligung als Treugeber in eine direkte Beteiligung als Kommanditist der Investment-KG, die Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und

die Kosten, die sich aus dem etwaigen Ausschluss des Anlegers ergeben. Insbesondere können auch auf Ebene der Immobilien-Gesellschaften Vergütungen und Kosten entstehen, deren Höhe nicht im Vorhinein feststeht.

Die Höhe solcher finanzieller Kosten und Belastungen wird durch Umstände bestimmt, auf die die Anleger keinen Einfluss haben. Dies kann zu weiteren/höheren Kosten führen und die Rentabilität der Beteiligung der Anleger signifikant schmälern.

#### **(k) Rechtsänderungsrisiko/Änderungen regulatorischer Rahmenbedingungen**

Änderungen (auch möglicherweise rückwirkend) von Rechtsvorschriften, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können sich zum Nachteil der Investment-KG auswirken und die Erträge aus der Vermögensanlage oder ihre Werthaltigkeit vermindern.

Auf internationaler (insbesondere europäischer) und nationaler Ebene werden umfangreiche und einschneidende zusätzliche Regulierungen und Beschränkungen für Aktivitäten auf den Finanzmärkten, insbesondere für bestimmte Kapitalanlageprodukte sowie für Verwalter von Finanzanlagen gefordert und vorbereitet, die auch Auswirkungen auf geschlossene Investmentvermögen und Initiatoren sowie Verwalter geschlossener Investmentvermögen haben werden.

Insbesondere wird es aufgrund der europarechtlichen Regulierung der Manager alternativer Investmentfonds durch die AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 08.06.2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds und zur Änderung der Richtlinien 2003/41/EG und 2009/65/EG und der Verordnungen (EG) Nr. 1060/2009 und (EU) Nr. 1095/2010 (ABl. L 174/1ff.) und deren zum 22. Juli 2013 erfolgte Umsetzung in deutsches Recht durch das KAGB) zu einer umfassenden Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich des Investmentrechts kommen, von der auch die Investment-KG und die Anleger betroffen sind.

Aufgrund der neuen Vorschriften des KAGB ist unter anderem die Beauftragung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die Bestellung einer Verwahrstelle erforderlich. Der Geschäftsbetrieb der Real I.S. als Kapitalverwaltungsgesellschaft unterliegt gemäß § 20 KAGB einer Erlaubnispflicht. Die Real I.S. hat am 05.05.2014 die Erlaubnis für ihre Tätigkeit als AIF- Ka-

pitalverwaltungsgesellschaft von der BaFin erhalten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Erlaubnis wieder entzogen wird. Es besteht damit das Risiko, dass höhere Kosten infolge der Umsetzung des KAGBs das Investmentvermögen und den Wert der Vermögensanlage erheblich schmälern. Hierdurch kann es zu geminderten Auszahlungen für die Anleger kommen.

Infolge der Umsetzung des KAGB fallen Kosten, insbesondere im Zusammenhang mit den Tätigkeiten einer Kapitalverwaltungsgesellschaft und einer Verwahrstelle sowie anfängliche bzw. laufende Bewertungskosten an. Zum jetzigen Zeitpunkt sind diese in den Annahmen zu den einmaligen bzw. laufenden Kosten der Investment-KG bereits geschätzt und entsprechend in den Aussagen bzw. Darstellungen zur angestrebten Rentabilität aus einer Vermögensanlage insoweit berücksichtigt, jedoch sind sie im Zeitpunkt der Prospektaufstellung für die Dauer der Investment-KG konkret nicht bezifferbar und können daher über die in den Annahmen enthaltene Schätzung, gegebenenfalls auch deutlich, hinausgehen. Da auch die Investitionen der Investment-KG von der Umsetzung bzw. Auslegung des KAGB betroffen sein werden, können weitere Maßnahmen durch die Investment-KG, die zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund fehlender Verwaltungspraxis der Aufsichtsbehörde noch nicht abschließend absehbar sind, erforderlich werden, und zu weiteren mittelbaren und unmittelbaren Kosten in derzeit noch unbekannter Höhe für die Investment-KG führen. Auch kann soweit zusätzliche Leistungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft im Hinblick auf Handlungen und Maßnahmen, die im Zuge der Umsetzung des KAGB erforderlich werden oder im Interesse der Investment-KG oder ihrer Gesellschafter liegen, für die Real I.S. nicht zumutbar oder dauerhaft mit einem erheblichen zeitlichen oder personellen Mehraufwand verbunden sind, für solche Leistungen eine gesonderte Vergütung verlangt werden, deren Höhe derzeit noch nicht bezifferbar ist. Darüber hinaus kann sich die Real I.S. Kosten für Dienstleistungen Dritter anlässlich der Übernahme und laufenden Wahrnehmung der Funktion als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Investment-KG im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen erstatten lassen. Diese, wenn auch noch nicht näher bezifferbaren Kosten können dazu führen, dass das Gesellschaftsvermögen und damit der Wert der Beteiligung gegebenenfalls sogar erheblich geschmälert wird. Hierdurch kann es zu gegebenenfalls erheblich geminderten Auszahlungen an die Anleger kommen.

#### **(l) Zusätzliche Risiken aus Sicherungsgeschäften**

Die Investment-KG kann gemäß ihrer Anlagebedingungen Derivategeschäfte zur Absicherung der von der Investment-KG gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen. Sollte sie derartige derivative Sicherungsgeschäfte, z. B. zur Zinssicherung im Rahmen von Fremdfinanzierungsgeschäften über einen Zinssatzswap, tätigen, können hiermit Markt- und damit Wertänderungsrisiken sowie Vertragsrisiken verbunden sein, die in der Folge dazu führen, dass Derivate vorzeitig zu nachteiligen Konditionen aufgelöst werden müssen oder dass andere wirtschaftliche nachteilige Folgen daraus für die Investment-KG entstehen. Der Eintritt solcher Fälle kann einen teilweisen oder vollständigen Ausfall von Auszahlungen an die Anleger nach sich ziehen und in gravierenden Fällen auch einen teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag für die Anleger mit sich bringen.

#### **(m) Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/ Erfüllungsrisiken**

Diesem Beteiligungsangebot liegt eine Vielzahl von Verträgen zugrunde. Die Investment-KG und gegebenenfalls die Immobilien-Gesellschaften, an denen sie sich beteiligt, werden weiterhin mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge abschließen.

Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verträge ist u. a. von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Vertragstreue der Vertragspartner, der Wirksamkeit der einzelnen vertraglichen Regelungen und zum Teil von der Auslegung der vertraglichen Bestimmungen abhängig. Sollte es im Zeitablauf zu einem Ausfall eines oder mehrerer Vertragspartner kommen, kann dies aus Sicht des Anlegers negative Auswirkungen auf den Wert der gesamten Beteiligung haben.

Es bestehen in diesem Zusammenhang auch Bonitätsrisiken. Die Bonität der Vertragspartner kann sich künftig beispielsweise aufgrund negativen Geschäftsverlaufs, Umstrukturierungen bzw. Verkäufen und anderer Umstände nachteilig verändern. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Vertragspartner, insbesondere die Verkäufer, die Mieter, eine finanzierende Bank, diverse Gewährleistungsverpflichtete, verpflichtete Dienstleister oder Berater, gegebenenfalls mithaftende oder (Platzierungs-)Garantien stellende Parteien, Versicherungsgesellschaften oder Kreditinstitute, bei denen die liquiden Mittel angelegt werden, ihren finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen gegenüber der Investment-KG und den Immobilien-Gesellschaften wegen Zahlungsschwierigkeiten oder

aus anderen Gründen nicht bzw. nicht wie geschuldet nachkommen können und sich hierdurch negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Investment-KG und der Immobilien-Gesellschaften und somit auf den Wert der gesamten Beteiligung ergeben.

Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen kann zudem durch Haftungsbeschränkungen in jeweils marktüblichem Umfang in den Verträgen erschwert sein, auch können der Ausgang von Gerichtsverfahren und der Erfolg von Vollstreckungsmaßnahmen nicht vorhergesehen werden. Etwaige Schadenersatzansprüche gegenüber Vertragspartnern wegen Verletzung ihrer vertraglichen Pflichten sind aus diesen Gründen möglicherweise nicht oder nicht in vollem Umfang durchsetzbar.

Handelt es sich um einen für die Immobilien-Gesellschaften oder die Investment-KG besonders wichtigen Vertragspartner (wie zum Beispiel den jeweiligen Mieter einer im Eigentum der Investment-KG befindlichen Immobilie oder auch den jeweiligen Verkäufer eines von der Investment-KG erworbenen Vermögensgegenstandes), so kann der Wertverlust erheblich sein, bis hin zum Totalverlust des Beteiligungsbetrags der Anleger nebst Ausgabeaufschlag.

#### **(n) Inflationsrisiko**

Generell ist davon auszugehen, dass durch die (marktübliche) Indexierung von Mietverträgen eine gewisse Anpassung der Miete erfolgt, die sich grundsätzlich an der Inflationsrate bzw. ihrer derivativen Indizes orientiert. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass bei zukünftigen Mietvertragsabschlüssen nicht die Miethöhe des Vormietvertrags erreicht werden kann, vor allem wenn diese über der marktüblichen Miete für die angebotenen Flächen rangiert. Vielmehr ist davon auszugehen, dass es zu Schwankungen in der Miethöhe kommen wird und eine deckungsgleiche indexierte Anpassung der Gesamtmieteinnahmen der Investment-KG anhand der Inflationsrate nicht erfolgt. Daher besteht ein generelles Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die von der Investment-KG gehaltenen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate kann über dem Wertzuwachs der Vermögensgegenstände bzw. der Investment-KG liegen. Hierdurch kann sich letztlich in gravierenden Fällen ein erheblicher Wertverlust für die Anleger ergeben, was sich negativ auf die Erlöse der Investment-KG auswirkt und zu einer geringeren als der angestrebten Rentabilität für die Anleger aus einer Beteiligung an der Investment-KG führen kann.

**(o) Wesentliche Risiken aus der Liquiditätsanlage**

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann gemäß der Anlagebedingungen für die Investment-KG das Kapital ganz oder teilweise für Zwecke des Liquiditätsmanagements in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, in Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB sowie in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB anlegen. Bei einer Investition in derartige Liquiditätsanlagen besteht das Risiko, dass die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Vergleich zu einer Anlage in sonstige zulässige Vermögensgegenstände, insbesondere in Immobilien, nur geringere als die angestrebten Ergebnisse erzielen kann, so dass letztlich die angestrebte Rentabilität aus der Vermögensanlage durch die Anleger nicht generiert werden kann. Auch besteht beispielsweise bei Marktverwerfungen das Risiko, das überhaupt keine Rendite oder, z. B. bei Einführung von Negativzinsen, gar ein Verlust erzielt wird und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Banken oder Finanzdienstleistungsunternehmen, bei welchen Liquiditätsanlagen getätigt werden, insolvent werden und damit die gesamten bei der entsprechenden Bank oder dem entsprechenden Finanzdienstleistungsunternehmen investierten Liquiditätsanlagen verloren gehen. Derartige Fälle würden erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen für die Anleger nach sich ziehen und es wäre auch ein teilweiser oder vollständiger Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen.

**(p) Angaben Dritter**

Es besteht das Risiko, dass Informationen zu Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften nicht richtig sind und dass insoweit keine Ersatzansprüche durchsetzbar sind. Unrichtige Informationen, unzutreffende Annahmen über künftige Entwicklungen und fehlgehende Schätzungen können zu signifikant nachteiligen Abweichungen von der angestrebten Entwicklung aus einer Investition führen, die sich negativ auf das Ergebnis der Investment-KG bzw. der Immobilien-Gesellschaften und somit letztlich auch auf den wirtschaftlichen Erfolg der Beteiligung eines Anlegers an der Investment-KG auswirken, ohne dass dies heute bereits konkret bezifferbar ist.

**(q) Quellenangaben**

Im vorliegenden Verkaufsprospekt als auch zukünftig im Rahmen von Ankäufen von Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften wurden bzw. werden Angaben von Dritten, insbesondere von Rechts- und Steuerberatern, von Bewertungsgutachtern bzw. von technischen Gutachtern (zusammen die „externen Experten“) übernommen. Der Inhalt und die Richtigkeit der An-

gaben der externen Experten können weder von der Investment-KG oder den Immobilien-Gesellschaften noch von der Kapitalverwaltungsgesellschaft abschließend überprüft werden. Es besteht das Risiko, dass die von den externen Experten übernommenen Aussagen und Angaben unrichtig, unvollständig und/oder aus dem Sachzusammenhang herausgelöst, missverständlich oder sogar irreführend sind.

Es kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass die Unrichtigkeit und/oder Unvollständigkeit dieser Aussagen bzw. Angaben zu negativen Abweichungen vom angestrebten Verlauf der Beteiligung führen. Eine Haftung der externen Experten, deren Aussagen und Angaben übernommen wurden, ist nicht in jedem Fall gegeben, so dass letztlich die Anleger die wirtschaftlichen Folgen aus derartigen Risiken zu tragen haben, was in extremen Fällen zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag führen kann.

**(r) Risiken verbunden mit zukunftsbezogenen Aussagen**

Die in diesem Verkaufsprospekt enthaltenen zukunftsbezogenen Aussagen beruhen auf einer Reihe von Annahmen und Schätzungen. Es ist nicht auszuschließen, dass die zugrunde gelegten Annahmen und Schätzungen sich später als unzutreffend erweisen. Künftige Ereignisse und Entwicklungen lassen sich nur schwer im Voraus einschätzen und werden durch Faktoren beeinflusst, die nicht berücksichtigt wurden oder sich der Kontrolle durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Investment-KG oder sonstige Beteiligte entziehen. In die Annahmen, die dieser Vermögensanlage zugrunde liegen, insbesondere bezogen auf die Aussagen und Darstellungen zur angestrebten Rentabilität aus einer Beteiligung an der Investment-KG aus Sicht der Anleger (einschließlich zu möglichen Rückflüssen aus der Beteiligung an der Investment-KG über die Dauer der Investment-KG), fließen eine Vielzahl verschiedener Variablen ein, z. B. zukünftige Inflationsentwicklung, zukünftige Zinssätze für Fremdkapital und insbesondere auch über die zukünftige Entwicklung bezogen auf die Verfügbarkeit und die Wertentwicklung von Immobilien. Die im Rahmen der Angaben zur angestrebten Rentabilität zugrunde gelegten absoluten Größen basieren auf Schätzungen, welchen teilweise, aber nicht vollumfänglich, durchschnittliche historische Werte der wirtschaftlichen Entwicklung zugrunde liegen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Werte im Rahmen einer Langzeitbetrachtung auch zukünftig als Indikator herangezogen werden können. Allerdings besteht das Risiko,

dass die künftige Entwicklung von den historischen Werten erheblich negativ abweichen könnte, was sich negativ auf die Erlöse der Investment-KG auswirkt und zu einer geringeren als der angestrebten Rentabilität für die Anleger aus einer Beteiligung an der Investment-KG führen kann, wobei bei gravierenden Entwicklungen auch ein teilweiser bzw. vollständiger Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag nicht auszuschließen ist.

#### **(s) Risiken verbunden mit der Verwahrstelle**

Die Investment-KG ist davon abhängig, dass die Verwahrstelle ihre Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt. Pflichtverletzungen unter dem Verwahrstellenvertrag oder Schlechtleistungen, die keine Pflichtverletzung gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Investment-KG und/oder den Anlegern der Investment-KG begründen, können die Investment-KG bei Verwaltung und Abwicklung ihrer Investitionen erheblich beeinträchtigen. Werden Vermögensgegenstände verwahrt, kann es infolge Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzung oder missbräuchlichem Verhalten des Verwahrers (oder Unterverwahrers) zum Verlust der entsprechenden Vermögensgegenstände kommen. Dabei kann die Bonität eines etwaigen Unterverwahrers auch von der des Verwahrers abweichen.

Im Zusammenhang mit der Verwahrstelle kann nicht ausgeschlossen werden, dass in o.g. Fällen oder aus anderen Gründen Risiken für die Investment-KG entstehen, die in der Folge dazu führen, dass die Anleger teilweise oder vollständig ihren Beteiligungsbetrag nebst Ausgabeaufschlag verlieren.

#### **6.3.2 Immobilienspezifische Risiken**

Die Investment-KG beabsichtigt, direkt oder indirekt (über Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften) in innerhalb Deutschlands gelegenen Immobilien zu investieren; vgl. Abschnitt 5 „Vermögensgegenstände und wesentliche Angaben zu deren Verwaltung“ in diesem Verkaufsprospekt. Mit dieser Investitionstätigkeit der Investment-KG sind immobilenspezifische Risiken verbunden.

Zu den immobilenspezifischen Risiken gehören Standort-, Objekt- und Marktgegebenheiten. Dazu zählen u. a. die Umgebung, Konjunktoreinflüsse, Gebäudequalität, die regionale und überregionale Wettbewerbssituation, der oder die Mieter, Veränderungen des Mietniveaus und der Kosten sowie Insolvenzen von Vertragsparteien. Zudem beeinflussen Veränderungen der Finanzmärkte und der Finanzierungs-

möglichkeiten sowie Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Verwaltungspraxis die Entwicklung des Immobilienstandorts bzw. die Nutzbarkeit der Immobilien. Zu immobilenspezifischen Risiken zählen auch die Risiken im Zusammenhang mit dem (mittelbaren) Erwerb der Immobilien über Immobilien-Gesellschaften (insbesondere der Erwerbsstruktur) und deren Bewirtschaftung.

Die nachstehend beispielhaft genannten Risiken, die das Ergebnis der Investment-KG und damit die möglichen Auszahlungen an die Anleger bzw. die Rentabilität der Beteiligung aus Sicht der Anleger negativ beeinflussen können, stellen keine abschließende Aufzählung dar. Neben den nachfolgend dargestellten Risiken sind für den Bereich von immobilenspezifischen Risiken insbesondere auch die bereits vorstehend dargestellten Risiken, insbesondere die in den Abschnitten 6.3.1 f), 6.3.1 g), 6.3.1 h) sowie 6.3.1 l) dargestellten Risiken, von Relevanz:

#### **(a) Altlasten, Baumängel/Ausfall von Gewährleistungsansprüchen**

Es ist nicht auszuschließen, dass die Investment-KG für bestehende und künftige Umweltbelastungen ihrer Vermögensgegenstände, z. B. aus Altlasten oder schädlichen Baustoffen, einzustehen hat. Insbesondere können die Investment-KG Beseitigungskosten für Umweltschäden treffen. Zwar werden im Rahmen der technischen Ankaufsprüfung die Immobilien u. a. auf den Einsatz gesundheitsgefährdender (z. B. asbesthaltiger) Materialien überprüft, es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Prüfungen nicht alle entsprechenden Materialien und Stoffe entdeckt werden oder dass sich durch zukünftige Rechtsänderungen (z. B. durch Klassifizierung weiterer Substanzen) eine Situation ergibt, unter der Materialien und Stoffe, die nach aktueller Rechtslage in der entsprechenden Immobilie verbleiben können, zukünftig aus dieser entfernt werden müssen, mit der Folge, dass der Investment-KG entsprechende Aufwendungen und Kosten entstehen, die aus heutiger Sicht jedoch nicht bezifferbar sind. Im Verhältnis zu den Mietern kann es bei Eintritt derartiger Fälle zu erheblichen Mieteinbußen aufgrund von Mietminderungen kommen; auch die Kündigung von Mietverträgen ist in solchen Fällen nicht ausgeschlossen. Damit können der Investment-KG bei wirtschaftlicher Betrachtung aus Umweltbelastungen Nachteile drohen, bis hin zum Verlust des wirtschaftlichen Werts der entsprechenden Immobilie(n) und im Ergebnis aus Sicht der Anleger damit auch ein teilweiser oder vollständiger Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag.

Immobilien der Investment-KG können weiterhin mit Baumängeln behaftet sein. Sollten Baumängel auftreten, die im Rahmen der technischen Prüfungen nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden bzw. vertraglich nicht ausreichend geregelt worden sind, oder vorhandene Baumängel nicht innerhalb der Gewährleistungs- und kaufvertraglichen Regelungen für die Investment-KG aufwandsneutral zu beheben sein, können sich signifikante Werteinbußen und Mietausfälle bis hin zur Kündigung von Mietverträgen ergeben. Mögliche unentdeckte Schäden an Immobilien der Investment-KG sind der Höhe nach oder hinsichtlich des Zeitpunkts ihrer Entdeckung nicht bestimmbar. Insoweit trägt letztlich die Investment-KG ein nicht bezifferbares Baumängelrisiko. Die Kosten der Baumängelbeseitigung müssten aus der Liquidität der Investment-KG unter Verwendung auch gebildeter Reserven getragen werden, oder es müsste zusätzliches Fremdkapital beschafft werden, was ebenfalls zu weiteren Kosten und Aufwand (Kapitaldienst) führen würde. Es ist nicht auszuschließen, dass die gebildeten Reserven (Liquiditätsreserve) nicht ausreichen, etwaige Kosten einer Mängelbeseitigung abzudecken und dass kein zusätzliches Fremdkapital zur Abdeckung ungeplanter Aufwendungen aufgenommen werden kann. In diesen Fällen ist nicht auszuschließen, dass Auszahlungen an die Anleger gekürzt oder ausgesetzt werden müssen oder dass aus Sicht der Anleger ein Totalverlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag eintritt.

#### **(b) Marktentwicklung**

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des gesamten angestrebten Immobilienportfolios der Investment-KG auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien (Büroimmobilien, Einzelhandelsimmobilien, Hotelimmobilien, Logistikimmobilien usw.) an den Standorten der Immobilien der Investment-KG nachteilig auswirken. Hierdurch kann die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für die Objekte der Investment-KG insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld und Übernachtungs-, Arbeits- oder Einkaufsgewohnheiten können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilien der Investment-KG negativ beeinflussen. Ob die in diesem Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon

abhängig, wie sich an den Standorten der konkret erworbenen Immobilien der Investment-KG die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilien sind nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret von der Investment-KG erworbenen Immobilien auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilien geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

#### **(c) Instandhaltung und Instandsetzung/ Revitalisierung**

Bei Anschlussvermietung von Mietflächen durch Ablauf von Mietverträgen oder wegen Ausfalls von Mietern, vor einem Verkauf von Immobilien der Investment-KG oder während der Bewirtschaftungsphase dieser Immobilien können höhere Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung erforderlich werden, als dies zum Ankaufszeitpunkt von der Investment-KG kalkuliert und in die Rentabilitätsberechnungen aufgenommen wurde. Zusätzliche Risiken können entstehen, falls Mieter ihren mietvertraglich vereinbarten Anteil der Instandhaltungskosten im Wege der Umlage der Mietnebenkosten nicht tragen oder falls hierüber Streitigkeiten mit der Folge entstehen, dass derartige Kosten, die aus Sicht der Investment-KG auf Mieter umlegbar sind, letztlich teilweise oder ganz vom Vermieter zu tragen sind. Zum Ankaufszeitpunkt werden die über die nächsten Jahre denkbaren Investitionen im Rahmen der technischen Begutachtung analysiert und die Ergebnisse fließen in die Kalkulation zum Ankaufszeitpunkt mit ein. Falls die im Rahmen der Ankaufskalkulation berücksichtigten Ansätze für vom Vermieter zu tragende Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen nicht ausreichend sind, müssen etwaige Mehraufwendungen, die in bestimmten Fällen auch in erheblichem Umfang anfallen könnten, gegebenenfalls aus der Liquiditätsreserve entnommen oder über Aufnahme von Fremdkapital finanziert werden.

Dieses kann nicht oder nur zu ungünstigen Bedingungen verfügbar sein. Dies kann zu dem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüssen an die Anleger oder auch zum teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers nebst Ausgabeaufschlag führen.

#### **(d) Versicherungen/zufälliger Untergang**

Aus marktüblichen Mietverträgen bestehen für die Investment-KG als Vermieter zukünftig umfangreiche Pflichten zum Abschluss und zur Aufrechterhaltung bestimmter Sach- und Haftpflichtversicherungen. Es besteht das Risiko, dass eine Versicherungsgesellschaft ihre Verpflichtungen aus den Versicherungsverträgen nicht erfüllt. Dem Vermieter und damit der Investment-KG kann hieraus ein nicht bezifferbarer Schaden entstehen. Auch können Lücken bei der Versicherung, Ausschlussgründe oder unterschiedliche Auslegungen der Versicherungsbestimmungen dazu führen, dass im Schadenfall Ansprüche des Vermieters nicht durchgesetzt werden können und dem Vermieter ein Schaden verbleibt. Auch ist nicht auszuschließen, dass ein Versicherungsschutz, zum Beispiel auch gegen Terrorrisiken, am Markt nicht erhältlich ist. Schließlich kann auch bei bestehendem Versicherungsschutz nicht ausgeschlossen werden, dass Leistungen der Versicherungen erst nach Verhandlungen und/oder Rechtsstreitigkeiten erfolgen, so dass ggf. zumindest vorübergehend zusätzlich Fremdmittel und/oder Liquidität der Investment-KG in Anspruch genommen werden müssen.

Die Immobilien der Investment-KG sollen jeweils durch marktübliche All-Gefahren-Versicherungen (Sach- und Haftpflichtversicherungen) versichert werden. Die Kosten hierfür trägt je nach mietvertraglicher Bestimmung ggf. auch der Mieter (im Wege der Nebenkostenumlage). Fällt ein solcher Mieter aus oder kann im Rahmen einer Anschlussvermietung keine vergleichbare Kostenübernahme für Versicherungskosten mit neuen Mietern erreicht werden, sind die Kosten von der Investment-KG zu tragen. Die Sachversicherung muss auf der Grundlage der marktüblichen vertraglichen Bestimmungen, insbesondere auch unter den Finanzierungsverträgen mit Banken, alle vernünftigerweise zu versichernden bzw. versicherbaren Risiken zum jeweiligen Wiederherstellungswert abdecken. Die Kostenschätzungen für etwaige vom Vermieter zu unterhaltenden Versicherungen sind in der Ankaufskalkulation für die jeweiligen Immobilien der Investment-KG unter der Annahme zu berücksichtigen, dass die jeweiligen Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nachkommen. Es ist jedoch nicht

auszuschließen, dass tatsächlich höhere nicht umlegbare Versicherungsbeiträge zu entrichten sind, was zu nachteiligen Abweichungen von den Ansätzen der Ankaufskalkulation und zu negativen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Liquidität der Investment-KG mit nachstehend dargestellten Folgen führen kann.

Sollten im Schadenfall Versicherungsleistungen nicht ausreichen, hat ggf. der Vermieter und damit in wirtschaftlicher Betrachtung die Investment-KG die Differenz zu tragen. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass nach den Versicherungsverträgen Ausschlussgründe greifen (z. B. Verzug in der Prämienzahlung oder anderweitige Pflichtverletzung durch den Versicherten) und im Ergebnis hinsichtlich einzelner Risiken entweder kein oder nur teilweiser Versicherungsschutz besteht. Durch nicht vollständigen Versicherungsschutz, das Erfordernis zusätzlichen Versicherungsschutzes oder die nicht vollständige Umlage von Versicherungsprämien kann das wirtschaftliche Ergebnis der Investment-KG nachteilig beeinträchtigt werden. Dadurch vermindert sich auch das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung für den Anleger.

Das nicht versicherbare Risiko des zufälligen Untergangs (z. B. Kriegseinwirkung) sowie das Risiko der vollständigen oder teilweisen Zerstörung von Immobilien der Investment-KG und des langfristigen Nutzungs- und Einnahmefalls aus diesen Immobilien trägt letztlich die Investment-KG. In derartigen Fällen ist der Totalverlust des gesamten Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag des Anlegers nicht auszuschließen.

#### **(e) Vermietung, Anschlussvermietung**

Die Anleger tragen das Bonitätsrisiko hinsichtlich der Mieter, die Flächen in den Immobilien der Investment-KG angemietet haben. Sollten Mieter ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht, nicht unverzüglich oder nicht vollständig nachkommen oder sollten Mieter zahlungsunfähig werden, würde dies zu Einnahmefällen bei der Investment-KG führen. Bei einem Ausfall eines Mieters ist das wirtschaftliche Risiko für die Investment-KG als besonders hoch einzustufen, sofern eine Immobilie nur an einen oder wenige Mieter vermietet sind. Es kann in gravierenden Fällen von Mietausfällen auch nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Einnahmefällen kommen kann, die so erheblich sind, dass die Investment-KG (oder eine ihr vorgeschaltete Immobilien-Gesellschaft) ihren Kapitaldienst unter einer aufgenommenen Fremdfinanzierung nicht leisten kann oder andere vertragli-

che Auflagen verletzt, was dazu führen kann, ggf. nach fruchtlosem Verstreichen einer Nachfrist, dass die finanzierende Bank dazu berechtigt ist, die finanzierte Immobilie zwangsweise mit nachstehend beschriebenen Folgen zu verwerten.

Vertragspartner können auch (Miet-)Verträge aus wichtigem Grund kündigen. Dieses Recht besteht dann, wenn eine Vertragspartei einer wesentlichen Vertragspflicht während der Vertragslaufzeit nicht nachkommt bzw. diese erheblich verletzt. Dabei hat auch der Vermieter im Rahmen der mietvertraglichen Bestimmungen umfangreiche Verpflichtungen gegenüber dem Mieter regelmäßig zu erfüllen. Sollte die Investment-KG (oder eine ihr vorgeschaltete Immobilien-Gesellschaft) als Vermieter wesentliche mietvertragliche Bestimmungen verletzen bzw. nicht einhalten und sollte dies andauern und sollte vom Vermieter keine Abhilfe geschaffen werden, dann ist eine Kündigung des Mietvertrags durch den Mieter möglich. In jedem Fall der vorzeitigen Beendigung von Mietverträgen kann das wirtschaftliche Ergebnis der Investment-KG (und damit das wirtschaftliche Ergebnis aus der Beteiligung aus der Sicht der Anleger), etwa bei Leerstand bzw. bei erforderlicher Anschlussvermietung (deren Erhalt nicht oder nicht zu den üblichen bzw. kalkulierten Konditionen gewährleistet werden kann) oder Verkauf der Immobilie bzw. durch mögliche Kosten und Schadenersatzleistungen, signifikant nachteilig beeinträchtigt werden bis hin zur Insolvenz der Investment-KG.

Die Investment-KG kann aus wirtschaftlichen Gründen gezwungen sein, einer Änderung von Mietverträgen zugunsten von Mietern zuzustimmen. Sofern Immobilien nur an einen oder wenige Mieter vermietet sind, besteht auch eine erhöhte wirtschaftliche Abhängigkeit von diesen Einzel- oder Hauptmietern, anders als dies der Fall wäre, sofern eine Immobilie an eine Vielzahl unterschiedlicher Mieter breit diversifiziert vermietet ist. Generell besteht im Rahmen der Vermietung und der Nachvermietung das Risiko, dass einzelne mietvertragliche Regelungen (wie z. B. zur Wertsicherung, Instandhaltung/-setzung, Nebenkostenumlage, Schönheitsreparaturen bei Beendigung) nicht wirksam sind oder einzelne Ansprüche nicht oder nicht in voller Höhe durchsetzbar sind, so etwa auch infolge einer gerichtlichen Inhaltskontrolle. Ferner kann es zu rechtlichen oder wirtschaftlichen Meinungsverschiedenheiten mit Mietern über den Umfang der Mietzahlungs- und Nebenkostenzahlungspflichten kommen. Dies kann generell zu Mietstreitigkeiten und Mietminderungen bis hin zur Kündigung

von Mietverträgen führen. Folge kann der Ausfall bzw. die Reduzierung von Mietzahlungen mit entsprechend negativen Folgen für die wirtschaftliche Situation der Investment-KG sein.

Sofern Mietverträge gleich welchen Grundes vorzeitig beendet werden bzw. falls es bei Ablauf oder bei Kündigung eines Mietvertrags noch nicht zu einem Verkauf der Immobilie gekommen ist, trägt die Investment-KG bei wirtschaftlicher Betrachtung das Risiko der Anschlussvermietung. Durch die Vermietung bzw. Nachvermietung der Mietflächen kann es zu nicht kalkulierten Mehrkosten kommen, z. B. durch Maklergebühren, Mieterzugeständnisse wie (Aus- bzw. Um-) Baukostenzuschüsse bzw. mietfreie Zeiten oder zusätzlichen Renovierungs- oder Revitalisierungsaufwand. Es besteht in solchen Situationen auch das Risiko, dass die Mietflächen der entsprechenden Immobilie zeitweise oder auch dauerhaft nicht mehr vermietet werden können (Leerstandsrisiko). Dies würde erhebliche Einnahmeausfälle und Wertverluste der Investment-KG mit den nachstehend näher beschriebenen Folgen nach sich ziehen.

Es können weiterhin Umbau- und Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Mietflächen der Immobilien der Investment-KG, insbesondere zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit, zur Anpassung an neue Standards sowie an geänderte Mietbedürfnisse notwendig werden, und auch ein Umbau mit dem Ziel der Änderung der Nutzungsart der entsprechenden Immobilie (beispielsweise ein Umbau vom Bürogebäude zu einem Wohnobjekt mit Apartments) ist nicht auszuschließen. Es kann daher auch zu erheblichen ungeplanten Revitalisierungsaufwendungen für die Immobilien der Investment-KG kommen, insbesondere wenn Mieter die Weiterführung oder den Neuausschluss des Mietverhältnisses von einer entsprechenden Instandhaltung/Modernisierung der Mietflächen abhängig machen bzw. wenn das Mietobjekt im Rahmen einer erforderlichen Nachvermietung nicht in der bisherigen Nutzungsart weitervermietet werden kann. Es besteht des Weiteren das Risiko, dass bei erforderlichen Anschlussvermietungen nur geringere Mieten als die zuletzt erzielten bzw. geplanten Mieten durchsetzbar sind oder der Mietvertrag bzw. die Mietverträge aus Sicht der Investment-KG ungünstigere sonstige Konditionen enthalten. Sind erforderliche Anschlussvermietungen nicht oder nicht zu den kalkulierten bzw. angestrebten Konditionen möglich, kann dies erhebliche Folgen auf die wirtschaftliche Situation der Investment-KG haben (Details sind nachstehend ausgeführt). Die Investment-KG trägt bei wirtschaftli-



cher Betrachtung das Risiko der Anschlussvermietung auch dann, wenn Mieter während der Laufzeit eines Mietvertrags ausfallen oder wenn ein Mietvertrag aus anderem Grund beendet wird.

Die Vereinbarung einer Laufzeit für Mietverträge von länger als einem Jahr bedarf der Schriftform. Es ist der Grundsatz der Einheitlichkeit der Urkunde zu beachten. Danach muss die unterzeichnete Urkunde alle wesentlichen Vereinbarungen, einschließlich Nebenabreden, beinhalten. Unterliegen Anlagen zum Mietvertrag dem Schriftformerfordernis, muss auch insoweit der Grundsatz der Einheitlichkeit der Mietvertragsurkunde beachtet werden. Jedenfalls ist die Schriftform gewahrt, wenn die Anlagen von den Parteien unterzeichnet wurden oder die Parteien die Urkunde im Anschluss an die Anlagen unterzeichnet haben und die Mietvertragsurkunde mit den Anlagen fest verbunden ist. Sollte ein Gericht der Meinung sein, ein Mietvertrag sei nicht wirksam schriftlich abgeschlossen worden, könnte dies zur (vorzeitigen bzw. früheren) Beendigung des Mietverhältnisses berechtigen, so dass entsprechende Nachvermietungsrisiken und ungeplante Kosten zulasten der Investment-KG in solchen Fällen entstehen könnten.

Mietverträge sehen in marktüblichem Umfang regelmäßige Mietanpassungen in vertraglich definiertem Umfang vor und im Rahmen der Ankaufsprüfungen werden diesbezüglich auf Seiten der Investment-KG Annahmen zur Entwicklung der Miete über den geplanten Haltezeitraum und zum exemplarisch angenommenen Verkaufszeitpunkt getroffen. Sollte die tatsächliche Entwicklung der Miete hinter den unterstellten Annahmen zurückbleiben (beispielsweise weil sich ein anwendbarer Index schlechter entwickelt als angenommen), führt dies zu geringeren tatsächlichen Mieteinnahmen als zum Ankaufszeitpunkt kalkuliert. Es ist auch eine negative (d. h. rückläufige) Entwicklung des für eine Anpassung der Mieteinnahmen zugrunde gelegten relevanten Index (Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts) möglich, aufgrund derer die Mieteinnahmen tatsächlich sogar sinken würden. In den vorstehenden Fällen könnten sich erhebliche negative Folgen für die Werthaltigkeit der entsprechenden Immobilien der Investment-KG ergeben.

Die vorstehenden Fälle können in jedem Fall zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüssen an die Anleger oder auch zum teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers nebst Ausgabeaufschlag führen.

#### **(f) Veräußerung von Immobilien durch die Investment-KG/Wertentwicklung/Beteiligungsdauer**

Da bei der Veräußerung von Immobilien der Investment-KG (oder von ihr vorgeschalteten Immobilien-Gesellschaften) der Verkaufspreis u. a. von der Ertragskraft der entsprechenden Immobilie und damit in erster Linie von der aktuellen Vermietungssituation des Objekts (z. B. Vermietungsstand, Mieterbonität, Miethöhe, Mietvertragskonditionen und Mietvertragslaufzeiten), von der Standortqualität bzw. der zum Zeitpunkt der Veräußerung am Markt bestehenden Nachfrage von Investoren abhängig sein wird, ist nicht vorhersehbar, ob eine Veräußerung bzw. eine Verwertung durch die finanzierende(n) Bank(en) der Immobilien der Investment-KG (oder ihr vorgeschalteter Immobilien-Gesellschaften) zu für die Anleger günstigen Konditionen möglich sein wird. Darüber hinaus sind die Wertentwicklung der Immobilien und der erzielbare Wiederverkaufspreis auch von heute nicht vorhersehbaren, markt- und objektspezifischen Entwicklungen sowie von verschiedenen gesamtwirtschaftlichen oder branchenspezifischen Faktoren abhängig.

Das wirtschaftliche Ergebnis aus einer Beteiligung des Anlegers an dem vorliegenden Beteiligungsangebot basiert letztlich zu einem maßgeblichen Teil auf den tatsächlich zu einem späteren Zeitpunkt zu erzielenden Veräußerungserlösen und dem Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilien durch die Investment-KG (bzw. ggf. ihr vorgeschalteter Immobilien-Gesellschaften). Es besteht ein entsprechend hohes Risiko, dass die Immobilien tatsächlich nicht oder nur zu stark von den Annahmen bzw. den Absichten der Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Ankaufszeitpunkt abweichenden Zeitpunkten veräußert werden können, was auch zu einer auch deutlich längeren Haltedauer der Immobilien und damit gegebenenfalls der Beteiligung aus der Sicht der Anleger führen kann, wobei eine geänderte, beispielsweise auch erheblich längere Dauer der Investment-KG und damit der Beteiligungsdauer sich auch aus anderen Gründen ergeben kann (die Änderung der Dauer der Investment-KG kann jederzeit durch Beschluss der Gesellschafter gemäß Gesellschaftsvertrag der Investment-KG verändert werden).

Sollte beispielsweise nur ein relativ kleines Immobilienportfolio länger gehalten werden müssen, würden sich aufgrund der Fixkosten dieses Beteiligungsangebots, die unabhängig von der Portfoliogröße auf Ebene der Investment-KG anfallen, erhebliche negative Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis aus einer Beteiligung für die Anleger ergeben. Eine Veräu-

berung von Immobilien der Investment-KG ist durch keinerlei Vereinbarungen gesichert. Insofern besteht zu jedem Zeitpunkt das Risiko, dass Immobilien der Investment-KG nicht veräußert werden können sowie das kalkulierte bzw. angestrebte Verkaufserlöse nicht erzielt werden und das hierdurch das tatsächliche wirtschaftliche Ergebnis aus einer Beteiligung an diesem Beteiligungsangebote aus Sicht der Anleger letztlich nachteilig ausfällt. Der tatsächliche Nettoveräußerungserlös aus der Veräußerung einer Immobilie kann dabei nicht oder nicht wesentlich über den Verbindlichkeiten der Investment-KG aus Fremdfinanzierungen für dieses Objekt zum Verkaufszeitpunkt liegen. Dies kann für den Anleger, ggf. anteilig, wirtschaftlich zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seines geleisteten Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag führen.

Im Hinblick auf eine künftige Wertentwicklung, u. a. der Anteile an der Investment-KG, ist ferner zu beachten, dass die bei der Investment-KG anfallenden Dienstleistungsvergütungen und Kosten keine wertbildenden Aufwendungen der Investition für einen späteren Erwerber darstellen. Dies hat zur Folge, dass diese Vergütungen und Kosten erst durch Wertzuwächse bei den Vermögensgegenständen der Investment-KG kompensiert werden müssen.

Erst später bekanntwerdende Altlasten oder Baumängel können den Verkauf von Immobilien der Investment-KG erschweren und zu zusätzlichen Beseitigungskosten und -aufwendungen führen, was in allen Fällen zu einer Reduzierung der Veräußerungserlöse führen würde.

Ist die Investment-KG (oder eine ihr vorgeschaltete Immobilien-Gesellschaft) durch externe Einflüsse (z. B. im Fall einer erforderlichen, jedoch nicht möglichen Anschlussfinanzierung) gezwungen, eine oder mehrere ihrer Immobilien unter Zeitdruck und/oder in einem schwierigen Marktumfeld oder zu ungünstigen Konditionen zu verkaufen, kann es ebenfalls zu signifikant geringeren Verkaufserlösen und/oder höheren Kosten kommen. Es können weiterhin Risiken im Rahmen der Veräußerung der Immobilien auftreten (z. B. Insolvenz des Käufers oder auch Risiken aus der Übernahme von Gewährleistungen oder Haftungsverpflichtungen oder aus daraus resultierenden Rückabwicklungen), die dazu führen können, dass der Verkauf letztlich scheitert oder rückabgewickelt wird bzw. dass hohe Kosten und Aufwendungen in diesem Zusammenhang entstehen bzw. dass der Veräußerungserlös merklich reduziert wird. Eine Verminderung des Verkaufserlö-

ses oder Schwierigkeiten, Immobilien zum geplanten Zeitpunkt zu veräußern, können zu einer auch erheblichen Verminderung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Beteiligung für den Anleger führen. Es ist auch möglich, z. B. wenn ein Verkauf nicht gelingt und eine Anschlussfinanzierung nicht beschafft werden kann, dass Immobilien der Investment-KG zwangsverwertet werden müssen. Bei Eintritt dieser Fälle ist nicht auszuschließen, dass auch bereits nach Fondsauflösung hieraus noch Belastungen/Rückforderungen an die Anleger im zulässigen Maße (gesetzliche Nachhaftung in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Hafteinlage von 100 Euro) entstehen bzw. dass sich das wirtschaftliche Ergebnis aus der Beteiligung aus Sicht der Anleger gravierend reduziert.

Die vorstehenden Fälle können in jedem Fall zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüssen an die Anleger oder auch zum teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers nebst Ausgabeaufschlag führen.

### **6.3.3 Risiken aus der Beteiligung als Treugeber oder direkt als Kommanditist an der Investment-KG**

Zusätzlich zu den Risiken aus der Investitionstätigkeit bzw. der immobilienpezifischen Risiken gibt es Risiken, die aus der Rechtsstellung eines Treugebers oder Direktkommanditisten an der Investment-KG erwachsen und die im Folgenden erläutert werden sollen:

#### **(a) Risiken im Fall der Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs**

Sofern Anleger ihre Beteiligung an der Investment-KG nebst Ausgabeaufschlag ganz oder teilweise fremdfinanzieren, besteht das Risiko, dass die Kapitalrückzahlungen nicht ausreichen, um die anfallenden Zinsen der Finanzierung des Beteiligungsbetrages zu zahlen bzw. die Finanzierung zurückzuführen. In einem solchen Fall müsste der Anleger weitere Mittel zur Rückführung der Fremdfinanzierung des Beteiligungsbetrages samt Zinsen aufwenden. Über den Totalverlust der Vermögensanlage nebst Ausgabeaufschlag hinaus kann dies eine Privatinsolvenz des Anlegers zur Folge haben. Daher ist von Anteilsfremdfinanzierungen grundsätzlich abzuraten.

#### **(b) Haftung und Nachhaftung im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Investment-KG**

Ein unmittelbar an der Investment-KG beteiligter Kommanditist haftet grundsätzlich persönlich für die Verbindlichkeiten der Investment-KG. Der Eintritt eines

Kommanditisten in eine bestehende geschlossene Investmentkommanditgesellschaft wird jedoch erst mit der Eintragung des Eintritts des Kommanditisten im Handelsregister wirksam (vgl. § 152 Abs. 4 KAGB). Mit seiner Eintragung in das Handelsregister ist seine Haftung gegenüber Dritten für nach diesem Zeitpunkt entstehende Verbindlichkeiten auf die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beschränkt.

Grundsätzlich erlischt die Haftung eines Kommanditisten gegenüber Gläubigern der Investment-KG, wenn und soweit seine Hafteinlage geleistet ist. Für den Fall, dass die Hafteinlage infolge von Auszahlungen (z. B. Ausschüttungen, sonstigen Entnahmen) an einen Kommanditisten zurückbezahlt wird, lebt die Haftung des Kommanditisten insoweit wieder auf (vgl. § 172 Abs. 4 HGB). Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf jedoch nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investment-KG unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird (vgl. § 152 Abs. 2 KAGB).

Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Investmentkommanditgesellschaft aus der Investmentkommanditgesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten; ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Investmentkommanditgesellschaft (vgl. § 152 Abs. 6 KAGB).

Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Investment-KG (vgl. § 161 Abs. 3 KAGB).

Der Anspruch der Investment-KG gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Einlage erlischt, sobald er seine Einlage erbracht hat. Die Kommanditisten sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen (§ 152 Abs. 2 KAGB). Zur Erhöhung des vereinbarten Beitrags oder zur Ergänzung der durch Verlust verminderten Einlage ist ein Kommanditist nicht verpflichtet (vgl. § 707 BGB).

Trotz gesetzlicher Haftungsbefreiung gemäß § 152 Abs. 6 KAGB lässt sich nicht ausschließen, dass die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nach dem Ausscheiden des Kommanditisten nach insolvenzrechtlichen

Bestimmungen angefochten wird, sollte ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Investment-KG eröffnet werden. Dies gilt auch im Hinblick auf die Haftungsbefreiung gemäß § 161 Abs. 3 KAGB nach Beendigung einer Liquidation, wenn es danach zur Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Investmentkommanditgesellschaft kommt.

Die mittelbar an der Investment-KG beteiligten Anleger (Treugeber) haften gegenüber Gläubigern der Investment-KG nicht direkt. Sie sind jedoch entsprechend ihrer Beteiligung nach § 5 Abs. 3 des Treuhandvertrags dem Treuhandkommanditisten gegenüber zum Ersatz von Aufwendungen und zur Befreiung von Verbindlichkeiten verpflichtet, die sich aus dessen Haftung gegenüber der Investment-KG oder Dritten ergeben. Die vorstehend dargestellte Kommanditistenhaftung gilt daher für die mittelbar beteiligten Anleger entsprechend. Bei mittelbarer Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten bedarf daher die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich zu der Zustimmung des Treuhandkommanditisten auch der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers (Treugebers) (vgl. § 152 Abs. 2 KAGB).

#### **(c) Eingeschränkte Fungibilität/Übertragbarkeit**

Für den Handel mit (Treuhand-)Anteilen an der Investment-KG gibt es keinen funktionsfähigen Markt, und es ist derzeit nicht absehbar, dass sich ein solcher Markt entwickelt; die Fungibilität der Vermögensanlage ist somit stark eingeschränkt. Ein Verkauf der Beteiligung durch den Anleger während der Laufzeit ist nicht gewährleistet. Ferner kann die Fungibilität auch durch die steuerliche Situation, insbesondere durch die derzeit geltende so genannte zehnjährige Spekulationsfrist für indirekt im Privatvermögen gehaltene Immobilien in Deutschland, beschränkt sein. Ebenso ist nicht ausgeschlossen, dass eine Veräußerung der Beteiligung auf Ebene des Anlegers als gewerblicher Grundstückshandel gewertet wird, was zu erheblichen steuerlichen Nachteilen des Anlegers im Hinblick auf die Beteiligung und sonstige Immobiliengeschäfte des Anlegers führen kann.

Des Weiteren ist jede Übertragung bzw. Verfügung in sonstiger Weise über den (Treuhand-)Anteil an der Investment-KG durch den Gesellschaftsvertrag der Investment-KG (für Treuhandanteile haltende Anleger in Verbindung mit dem Treuhandvertrag) beschränkt. Beabsichtigte Übertragungen bzw. Verfügungen in sonstiger Weise sind vorab der Kapitalverwaltungsge-

sellschaft schriftlich anzuzeigen. Die zur Übertragung bzw. Verfügung in sonstiger Weise erforderliche Zustimmung kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn infolge der Übertragung des bzw. Verfügung über den Gesellschaftsanteil:

- eine von der Beteiligung an der Investment-KG ausgeschlossene natürliche oder juristische Person oder Personenzusammenschlüsse Gesellschafter würde;
- gegen in- oder ausländisches Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstiges Aufsichtsrecht verstoßen wird und/oder die Gesellschaft künftig in- oder ausländischem Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstigem Aufsichtsrecht unterläge; und/oder
- in sonstiger Weise gegen Gesetze oder Rechtsvorschriften verstoßen würde;
- ein Erwerber sich nicht nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes in der jeweils gültigen Fassung hinreichend legitimiert;
- Steuern auf der Ebene der Gesellschaft ausgelöst werden.

Der Anleger kann in diesen Fällen seinen Anteil nicht übertragen bzw. in sonstiger Weise darüber verfügen. Zudem besteht in bestimmten Konstellationen ein Vorkaufsrecht der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH für (Treuhand-)Anteile an der Investment-KG.

In vergleichbarer Weise ist im Erbfall die Übertragung eines (Treuhand-)Anteils an der Investment-KG auf den Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung durch den Gesellschaftsvertrag der Investment-KG beschränkt bzw. kann der Erbe eines (Treuhand-)Anteils gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Investment-KG ausgeschlossen werden.

#### **(d) Versäumnis von Fristen/verspätete Gutschrift des Anlagebetrags**

Kommt ein Anleger als Treugeber oder Kommanditist seinen Zahlungsverpflichtungen nicht rechtzeitig und vollständig nach, können die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Treuhandkommanditist von der Beitrittsvereinbarung mit dem säumigen Anleger zurücktreten.

Anstelle des Rücktritts kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Gesellschafters unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzan-

sprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Gesellschafter der Investment-KG die diesbezüglichen Kosten zu ersetzen. Bei nicht fristgerechter Einzahlung der Einlagen können dem in Verzug geratenen Gesellschafter zudem Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen, z. B. zusätzlichen Bearbeitungsgebühren der Kapitalverwaltungsgesellschaft, bleibt davon unberührt.

Wird die vom Treugeber gezeichnete Pflichteinlage aufgrund einer nur teilweisen Leistung von der Investment-KG herabgesetzt, so kommt ein Treuhandvertrag nur im Hinblick auf den herabgesetzten Kapitalanteil zustande. Somit besteht für den Anleger die Gefahr, zusätzliche Kosten zahlen zu müssen oder nur einen geringeren als den gezeichneten Betrag in die Investment-KG investieren zu können.

#### **(e) Ausschluss von Anlegern/Beschränkung der Abfindung/Liquiditätsbelastung für die Investment-KG durch Abfindungsverpflichtungen**

Liegt in der Person eines Anlegers ein wichtiger Grund vor, kann er durch Gesellschafterbeschluss aus der Investment-KG ausgeschlossen werden; das Treuhandverhältnis kann außerordentlich beendet werden. In diesem Fall erhält der Anleger nur eine um 20 Prozent (verminderter Verkehrswert der Beteiligung; vgl. § 28 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags) verminderte Abfindung, die sich in Abhängigkeit vom Wert der Immobilien-Gesellschaften bzw. der Immobilien der Investment-KG unter Berücksichtigung aller Verbindlichkeiten auf Ebene der Investment-KG bzw. der Immobilien-Gesellschaften bestimmt.

In Abhängigkeit von der Wertentwicklung der Immobilien-Gesellschaften bzw. der Immobilien der Investment-KG kann die Abfindung geringer als erwartet und/oder als der ursprünglich gezahlte Beteiligungsbetrag abzgl. erhaltener Rückzahlungen ausfallen. Die Abfindung kann bei erheblich negativer Wertentwicklung und gleichzeitigem Bestehen von Kostenpositionen und/oder Verbindlichkeiten gegenüber Dritten vollständig ausfallen.

Sofern die Investment-KG die Zahlung von Abfindungen aus der laufenden Liquidität, der Liquiditätsreserve und u. U. durch die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel finanzieren muss, kann dies für die verbleibenden Anleger zu negativen Auswirkungen auf Ertragslage und Rentabilität der Beteiligung, insbesondere auf mögliche Ausschüttungen/Entnahmen,

führen. Dies kann zu einem zusätzlichen bzw. ungeplanten Finanzierungsbedarf der Investment-KG mit den damit zusammenhängenden Risiken führen (siehe hierzu Abschnitt 6.3.1 lit. g)).

#### **(f) Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts**

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investment-KG durch einen Kommanditisten oder für diesen durch den Treuhänder oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer der Investment-KG ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund.

Aus dem Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts können sich erhebliche Liquiditätsrisiken für den Anleger ergeben, da dieser nicht oder nicht in dem geplanten Umfang seine Beteiligung kündigen bzw. über den entsprechenden Abfindungsanspruch verfügen kann, so dass die entsprechenden Mittel nicht sofort für andere Zwecke des Anlegers zur Verfügung stehen. Hieraus ergibt sich ein entsprechend hohes Liquiditätsrisiko für Anleger, die auf eine sofortige Auszahlung ihrer Investition angewiesen sind. Darüber hinaus sind mit dem Abfindungsanspruch die in dem Abschnitt „Ausschluss von Anlegern/Beschränkung der Abfindung/Liquiditätsbelastung für die Investment-KG durch Abfindungsverpflichtungen“ genannten Risiken verbunden.

#### **(g) Geschäftsführung, Geschäftsbesorgung und Beschlüsse/Minderheitenrisiko**

Die Anleger haben aus aufsichtsrechtlichen Gründen nur in geringem Umfang und weiterhin begrenzt nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. Geschäftsführung der Investment-KG Einfluss zu nehmen. Ein Missbrauch der Geschäftsführungsbefugnis oder der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführungen sowie Interessenkonflikte und die Verfolgung von Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger können die Entwicklung der Investment-KG negativ beeinflussen und dazu führen, dass die Anleger einen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag erleiden. Das gilt auch im Hinblick auf die auf vertraglicher Grundlage eingesetzten Dienstleister, insbesondere die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG.

Es können sich zwischen Vertragspartnern Interessenkonflikte und damit nachteilige Entscheidungen für die Investment-KG und ihre Gesellschafter (Anleger) ergeben. Aufgrund von personellen, geschäftlichen

oder kapitalmäßigen Verflechtungen zwischen einzelnen Vertragspartnern ergibt sich – ggf. trotz entsprechender Vorkehrungen wie Interessenkonfliktregelungen, vertraglicher Bestimmungen und Absicherungen bzw. trotz Beaufsichtigung durch staatliche Aufsichtsbehörden – regelmäßig ein erhöhtes Risiko von Interessenkonflikten, insbesondere, da die Funktion der Kapitalverwaltungsgesellschaft, des geschäftsführenden Kommanditisten und auch die Treuhänderfunktion insgesamt durch die Real I.S. wahrgenommen wird.

Bei Ausscheiden von Geschäftsführern oder Mitarbeitern in verantwortlichen Positionen des Komplementärs und/oder des geschäftsführenden Kommanditisten der Investment-KG sowie bei Dienstleistern und Geschäftsbesorgern, insbesondere bei der externen Kapitalverwaltungsgesellschaft, müssen geeignete Nachfolger gefunden werden, was nicht einkalkulierte Kosten verursachen und ein Managementrisiko für die Investment-KG bergen kann.

Durch vorgenannte Risiken kann es zu einer Schlechtgeschäftsführung bzw. -verwaltung und damit für den Anleger zu geringeren Ausschüttungen/Entnahmen bzw. geringeren Rückflüssen an die Anleger als im Rahmen des Beteiligungskonzepts angestrebt und zu einer nachteiligen Abweichung betreffend das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung kommen. In gravierenden Fällen ist auch der teilweise oder vollständige Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag für die Anleger nicht auszuschließen.

Zu den vorstehenden Risikohinweisen siehe ergänzend auch die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.1 e).

#### **(h) Änderung der Anlagebedingungen und damit verbunden ggf. der Anlagestrategie bzw. der Anlagepolitik**

Die Investment-KG kann die Anlagebedingungen mit Genehmigung der BaFin ändern (siehe Abschnitt 5.4 „Verfahren, nach denen die Anlagestrategie oder Anlagepolitik geändert werden kann“). Durch eine Änderung der Anlagebedingungen können auch den Anleger betreffende Regelungen sowie die Anlagestrategie bzw. -politik für die Investment-KG gegebenenfalls nachteilig geändert werden. So können sich auch die der Investment-KG zu belastenden Kosten durch eine derartige Änderung der Anlagebedingungen erhöhen.

Eine Änderung der Anlagebedingungen kann insoweit in gravierenden Fällen zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapital-

rückflüssen an die Anleger oder auch zum teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers nebst Ausgabeaufschlag führen.

**(i) Vertraulichkeit und Kommunikationsmöglichkeiten unter Anlegern**

Die Daten des Anlegers sind vertraulich zu behandeln. Es besteht das Risiko, dass eine Offenlegung von anlegerbezogenen Informationen (bspw. Name, Adresse und Beteiligungsbetrag) durch die Investment-KG, den Komplementär, den geschäftsführenden Kommanditisten, den Treuhandkommanditisten oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft erfolgt, wenn diese aufgrund einer rechtlichen oder gesetzlichen Pflicht hierzu verpflichtet wird (bspw. auf Basis von Auskunftsansprüchen von Mitanlegern oder Gerichtsentscheidungen).

Dies kann insbesondere eintreten wenn Mitanleger von der Investment-KG, ihrer Geschäftsführung, der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder dem Treuhandkommanditistin Auskünfte über persönliche Daten über Anleger verlangen. Anleger verlieren dadurch die Vertraulichkeit ihrer Daten. Auch kann dies zu einem Missbrauch der Daten führen. Die vertraglichen Datenschutzregelungen können die Kontaktaufnahme, die Kommunikation und die Meinungsbildung unter den Anlegern erschweren, verzögern oder unmöglich machen. Anleger können dadurch an einem abgestimmten Vorgehen oder einer gemeinsamen Wahrnehmung ihrer Interessen gehindert werden.

**(j) Risiken in Bezug auf den Treuhandkommanditisten**

Die Anleger halten ihre wirtschaftliche Beteiligung an der Investment-KG regelmäßig auf Grundlage des Treuhandvertrags mittelbar durch den Treuhandkommanditisten. Dadurch sind die Anleger dem Risiko der nicht erwartungsgemäßen Vertragserfüllung seitens der Treuhandkommanditisten ausgesetzt, insbesondere im Hinblick auf die Weiterleitung des Anlagebetrags an die Investment-KG bzw. der Auszahlungen der Investment-KG an die Treugeber und die weisungsgemäße Wahrnehmung der Treugeberinteressen in der Investment-KG. Es bestehen in diesem Zusammenhang aufgrund der Konzeption des Beteiligungsangebots bzw. der Tatsache, dass die Funktionen der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Geschäftsführung der Investment-KG sowie des Treuhandkommanditisten in einer Person, der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement gebündelt sind, gegebenenfalls Interessenkonflikte mit der Folge, dass den Anleger hieraus Nachteile und Risiken entstehen (siehe hierzu auch den vorstehenden Abschnitt 6.3.3 lit. g)).

Für den Fall der Insolvenz des Treuhandkommanditisten ist gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG vorgesehen, dass der Treugeber die Übertragung der von ihm treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteile auf sich verlangen kann. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Interessen der Treugeber in einem solchen Fall beeinträchtigt werden.

Durch eine nicht erwartungsgemäße Vertragserfüllung seitens des Treuhandkommanditisten können den Anlegern Auszahlungen entgehen, selbst wenn sie von der Investment-KG geleistet werden.

In gravierenden diesbezüglichen Fällen kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einem teilweisen oder vollständigen Entfall von Auszahlungen bzw. Kapitalrückflüssen an die Anleger oder auch zum teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers nebst Ausgabeaufschlag kommt.

**(k) Widerruf von Beteiligungen**

Dem Anleger kann nach deutschem Recht als Verbraucher gegebenenfalls die gesetzliche Möglichkeit eines Widerrufs offenstehen. Wird ein Widerrufsrecht wirksam ausgeübt, hat die Investment-KG den dem Anleger zustehenden Rückgewähranspruch aus dem Vermögen der Investment-KG zu erfüllen. Sofern die Investment-KG zum Zeitpunkt der Ausübung des Widerrufsrechts nicht über ausreichende Mittel zur Rückzahlung der vom Anleger gewährten Mittel verfügt, besteht das Risiko, dass der Anleger seine gewährten Mittel nicht oder nicht in vollem Umfang zurückerhält. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt – insbesondere durch einzelne Gerichte oder aufgrund dann gefestigter Rechtsprechung – festgestellt wird, dass die Widerrufsbelehrung und/oder die Verbraucherinformationen nicht den gesetzlichen Anforderungen genügen/genügt und/oder nicht wirksam erfolgt/mitgeteilt sind/ist und dadurch das Widerrufsrecht eines Anlegers – u. U. auch nach sehr langer Zeit – nicht erloschen ist. Insofern besteht das Risiko, dass einzelne oder mehrere Anleger zu einem späteren Zeitpunkt – insbesondere nach Abschluss des Angebots der Beteiligung an der Investment-KG – wirksam den Widerruf ihrer Beteiligung erklären. In diesem Fall wäre die Investment-KG verpflichtet, dem widerrufenden Anleger die ihm in diesem Fall zustehenden Forderungen zu erstatten. Diese Konsequenz der Ausübung eines späteren Widerrufs (nach Abschluss des Angebots) hätte negative Auswirkungen auf die für Auszahlungen zur Verfügung stehende Liquidität. Es

kann sein, dass in solch einem Fall die Auszahlungen reduziert oder ausgesetzt werden müssen und/oder – insbesondere für den Fall des Widerrufs durch eine größere Anzahl von Anlegern – die Investment-KG ihren fälligen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht in voller Höhe nachkommen kann. Auch eine Insolvenz der Investment-KG kann in solch einem Fall eintreten. Für die in der Investment-KG verbleibenden Anleger kann dies eine auch erhebliche Verminderung der Rentabilität ihrer Beteiligung und schlimmstenfalls den Totalverlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten.

#### **(l) Insolvenz der Investment-KG/keine Kapitalgarantie**

Die Geschäftstätigkeit der Investment-KG stellt ein unternehmerisches, mit allen Risiken der Teilnahme am Geschäftsverkehr behaftetes Engagement dar. Bei einem Unternehmen besteht immer auch ein Insolvenzrisiko. In keinem Fall bietet die Investment-KG oder die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Kapitalgarantie.

Aus einer Reihe von Gründen können auf die Immobilien-Gesellschaften und die Investment-KG höhere Kosten oder geringere Einnahmen zukommen. Hierdurch entstehende Verluste gehen zulasten des Eigenkapitals der Investment-KG und damit zulasten der Beteiligung des Anlegers. Wenn die Investment-KG infolgedessen überschuldet ist oder ihren finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann, kommt es zur Insolvenz der Investment-KG, mit der Folge, dass der Anleger seinen Beteiligungsbetrag nebst Ausgabeaufschlag verliert. Das Verlustrisiko tragen die Gesellschafter (Anleger) der Investment-KG.

### **6.3.4 Steuerliche Risiken**

#### **(a) Allgemeines steuerliches Risiko**

Das dem vorliegenden Beteiligungsangebot zugrunde liegende steuerliche Konzept basiert auf der geltenden Rechtslage, den bekannten und einschlägigen Gerichtsurteilen sowie der Praxis der Finanzverwaltung, soweit diese ihre Auffassung veröffentlicht hat, sowie der entsprechenden Fachliteratur zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die zugrunde liegende Rechtslage und/oder Verwaltungsauffassung während der Laufzeit der Vermögensanlage ändern und dies signifikante Korrekturen in der Besteuerung der Investment-KG, der Immobilien-Gesellschaften oder der Anleger zur Folge hat. Derartige Änderungen (beispielsweise die Einführung einer generellen Veräußerungsgewinnbesteuerung) können daher negative Auswirkungen auf

den im Rahmen dieses Beteiligungsangebots angestrebten Kapitalrückfluss nach Steuern haben und zu einer steuerlichen Mehrbelastung für den Anleger führen. Über die endgültige Höhe des steuerlichen Ergebnisses wird erst im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung (Betriebsprüfung) abschließend entschieden, so dass Steuerbescheide bis zum Ablauf der jeweiligen Festsetzungsfrist noch geändert werden können. Dies gilt umso mehr angesichts der langfristigen Beteiligung des Anlegers und der Tatsache, dass die dargestellten Besteuerungsfolgen nicht durch eine verbindliche Auskunft abgesichert sind und die Finanzverwaltung in jedem Veranlagungszeitraum eine abweichende Entscheidung über die Besteuerung treffen kann. Steuernachzahlungen wären dann gegebenenfalls mit 6 Prozent p. a. zu verzinsen (§ 233a in Verbindung mit § 238 AO).

Das Beteiligungsangebot ist auf in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen zugeschnitten, die aus dem Privatvermögen heraus investieren und den Erwerb der Beteiligung nicht fremdfinanzieren. Bei Investition aus dem Betriebsvermögen, bei einer Anteilsfremdfinanzierung und bei einer anderen steuerlichen Ansässigkeit als ausschließlich in Deutschland trägt der Anleger ggf. zusätzliche steuerliche Risiken, die in diesem Verkaufsprospekt nicht dargestellt sind. In diesen Fällen wird dringend empfohlen, einen sachkundigen Berater bei der Anlageentscheidung hinzuzuziehen.

Der Anleger sollte vor einer Anlageentscheidung den gesamten Verkaufsprospekt sorgfältig prüfen und bezüglich der steuerlichen Aspekte insbesondere den Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ berücksichtigen. Vor der Anlageentscheidung sollte der Anleger stets einen auf diesem Gebiet erfahrenen steuerlichen Berater hinzuziehen.

Das Risiko der steuerlichen Konzeption, d. h. die Anerkennung durch die Finanzverwaltung auf Basis des derzeitigen Steuerrechts, sowie das Risiko von Änderungen des Steuerrechts bzw. dessen Auslegung trägt vollständig und allein der Anleger. Für den Eintritt der steuerlichen und wirtschaftlichen Ziele eines Anlegers wird keine Haftung übernommen.

#### **(b) Steuerliche Transparenz der Beteiligungsstruktur**

Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Beteiligungsstruktur wird das Ergebnis der Investment-KG dem Anleger steuerlich anteilig zugerechnet und dieses nach den persönlichen Besteuerungsmerkma-

len des Anlegers und dem sich daraus ergebenden individuellen Steuersatz versteuert. Es besteht das Risiko, dass Steuerzahlungen zu leisten sind, denen keine oder nur deutlich geringere Liquiditätszuflüsse aus der Beteiligung gegenüberstehen. Insbesondere besteht das Risiko von Steuernachzahlungen aufgrund von Betriebsprüfungen, die beim Anleger in einer Periode fällig werden, in der er keine Liquiditätszuflüsse aus der Beteiligung erhält.

#### **(c) Qualifikation der Einkünfte**

Das vorliegende Beteiligungsangebot beruht auf der Annahme, dass sowohl die Investment-KG als auch gegebenenfalls die Immobilien-Gesellschaften mit der Vermietung der Immobilien sowie der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind (ebenso wird davon ausgegangen, dass der in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger seine Beteiligung an der Investment-KG im steuerlichen Privatvermögen hält). Im Einzelfall kann die Vermietung bei Hinzutreten weiterer Umstände als gewerbliche Tätigkeit qualifiziert werden. Insoweit besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung eine abweichende Auffassung vertritt und die Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb qualifiziert. Dieses Risiko bestünde insbesondere auch dann, wenn bei einer Auswechslung der Real I.S. als Kapitalverwaltungsgesellschaft die neue Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht gleichzeitig geschäftsführender Kommanditist würde. Sollte die Finanzverwaltung entgegen den Annahmen in diesem Verkaufsprospekt von einer gewerblichen Betätigung der Investment-KG und/oder der Immobilien-Gesellschaften ausgehen, würden sämtliche Erträge als Einkünfte aus Gewerbebetrieb der Gewerbesteuer unterliegen und dem Anleger als solche zugerechnet werden. Damit wären auch die auf Ebene der Investment-KG erwirtschafteten Einkünfte gewerbsteuerpflichtig. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Investment-KG in erheblichem Ausmaß negativ beeinflussen (insbesondere bei Anwendbarkeit der Zinsschranke des § 4 h EStG, die den steuerlichen Zinsabzug beschränkt) und somit zu nachteiligen Auswirkungen auf die möglichen Erträge nach Steuern aus der Beteiligung des Anlegers bis hin zum Entfall derartiger Rückflüsse aus der Beteiligung führen. Die Gewerbesteuer ist im Rahmen des § 35 EStG zwar pauschal auf die persönliche Einkommensteuer des Anlegers anrechenbar. Dies kann dennoch bei dem Anleger zu einer höheren steuerlichen Belastung führen, da das Risiko besteht, dass die Gewerbesteuer im Rahmen der persönlichen Einkommensteuer des Anlegers nicht vollständig angerechnet

werden kann. Sofern die Investment-KG und/oder die Immobilien-Gesellschaften also durch ihre Tätigkeit gewerbliche Einkünfte erzielen, der Anleger seine Beteiligung in seinem Betriebsvermögen hält oder sich eine Kapitalgesellschaft beteiligt, würde dies zu einer abweichenden steuerlichen Beurteilung und damit für den Anleger gegebenenfalls zu einer höheren oder zusätzlichen steuerlichen Belastung führen. Zudem wäre ein eventueller Gewinn aus der Veräußerung der Immobilien, der Anteile an den Immobilien-Gesellschaften oder der Beteiligung an der Investment-KG in jedem Fall – d. h. auch unabhängig von einer Spekulationsfrist – steuerpflichtig. Ein möglicher Veräußerungsgewinn unterläge ggf. als laufender Gewinn der Gewerbesteuer. Dadurch würde sich auch die Rentabilität der Beteiligung für den Anleger erheblich vermindern.

#### **(d) Behandlung von Aufwendungen**

Die von der Investment-KG und gegebenenfalls den Immobilien-Gesellschaften zu tragenden Aufwendungen werden entweder als sofort abzugsfähige Werbungskosten oder als aktivierungspflichtige Kosten gewürdigt. Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung Aufwendungen nicht oder in einer anderen Aufteilung berücksichtigt. In diesem Fall könnten Aufwendungen nicht sofort als Werbungskosten abziehbar sein, sondern wären als Anschaffungsbeziehungsweise als Anschaffungsnebenkosten des entsprechenden Grund und Bodens sowie des entsprechenden Gebäudes zu aktivieren und mit dem Gebäude laufend abzuschreiben, so dass sich die abzugsfähigen Werbungskosten verringern. Dadurch würde sich auch die Rentabilität der Beteiligung für den Anleger vermindern.

Es ist möglich, dass die Finanzverwaltung von einer anderen Aufteilung der auf das Gebäude, die Außenanlagen sowie den Grund und Boden entfallenden Kosten ausgeht, als diese von der Investment-KG oder einer Immobilien-Gesellschaft angesetzt werden. In diesem Fall könnte sich auch die für die Abschreibung des entsprechenden Gebäudes bzw. der Außenanlagen maßgebliche Bemessungsgrundlage verringern, so dass sich auch der jährliche Abschreibungsbetrag entsprechend reduziert und ein höheres steuerliches Ergebnis erzielt wird. Dies kann zu einer negativen Beeinträchtigung des steuerlichen Ergebnisses des Beteiligungsangebots sowie zu einer höheren Steuerbelastung seitens des Anlegers führen. Dadurch würde sich auch die Rentabilität der Beteiligung für den Anleger vermindern.



**(e) Verlustausgleichsbeschränkung**

Es besteht das Risiko, dass durch die Beteiligung an der Investment-KG eventuell erlittene steuerliche Verluste einer Verlustausgleichsbeschränkung (z. B. § 15a, § 15b oder § 10d EStG) unterliegen und nicht oder nur eingeschränkt mit anderweitigen positiven Einkünften des Anlegers verrechnet werden können. In diesem Fall verringert sich das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung an der Investment-KG für den Anleger.

**(f) Einführung einer generellen Veräußerungsgewinn-Besteuerung**

Es besteht das Risiko, dass Veräußerungsgewinne, die nach einer zumindest zehnjährigen Halteperiode aus dem Verkauf von Immobilien erzielt werden, im Rahmen einer künftigen Gesetzesänderung der Besteuerung unterworfen werden. Dies könnte für den Anleger zu einer erheblich höheren Steuerlast und zu einem erheblich geringeren Nachsteuer-Ergebnis führen.

**(g) Fehlende Einkunftserzielungsabsicht**

Sollte ein Anleger entgegen den Annahmen des Anbieters in diesem Verkaufsprospekt den Erwerb seiner Beteiligung fremdfinanzieren oder weitere umfangreiche Aufwendungen für den Erwerb seiner Beteiligung an der Investment-KG tragen, besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung eine Überschusserzielungsabsicht verneint, sofern dadurch die (Sonder-)Werbungskosten des Anlegers für dieses Beteiligungsangebot höher als die Einnahmen hieraus sind und innerhalb der angenommenen Dauer der Beteiligung kein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt wird. In diesem Fall können für den Anleger weder die Zinsaufwendungen für die Fremdfinanzierung noch sonstige Aufwendungen auf Anlegerebene oder auf Ebene der Investment-KG steuerlich geltend gemacht werden, da seitens des Anlegers mit der Vermögensanlage lediglich eine nicht steuerbare sogenannte Liebhaberei begründet wird. Gleiches gilt, wenn ein Anleger seine Beteiligung veräußert, bevor ein Totalüberschuss eingetreten ist. Solche Fälle hätten erhebliche negative Auswirkungen auf die Rendite des Anlegers aus seiner Beteiligung.

**(h) Gewerblicher Grundstückshandel**

Im Falle eines Verkaufs von Immobilien der Investment-KG beziehungsweise des Kommanditanteils an der Investment-KG und/oder der Immobilien-Gesellschaften besteht das Risiko, dass die Investment-KG, die Immobilien-Gesellschaften oder der Anleger, gegebenenfalls mit seinen sonstigen Vermögensdispositio-

nen, einen gewerblichen Grundstückshandel begründen. Die Finanzverwaltung stellt hierbei regelmäßig auf die sogenannte „Drei-Objekt-Regel“ ab (BMF-Schreiben vom 26. März 2004 – IV A 6-S 2240-46/04, BStBl. I 2004, 434), wonach generell ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mehr als drei Objekte veräußert werden. Weitere Immobilienveräußerungen des Anlegers oder eine Zurechnung von Objekten aus anderen (Gesellschafts-)Beteiligungen können dabei auf Anlegerebene als Zählobjekt berücksichtigt werden. Für Branchenkundige wie die Investment-KG und die Immobilien-Gesellschaften geht die Finanzverwaltung von einem maßgeblichen Beurteilungszeitraum von zehn Jahren aus. Der Anzahl der veräußerten Objekte sowie dem zeitlichen Zusammenhang kommt dabei jedoch nur eine indizielle Bedeutung zu, so dass die Finanzverwaltung auch bei weniger als vier veräußerten Objekten oder bei Grundstücksübertragungen außerhalb des Zehnjahres-Zeitraums einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen kann. Zudem besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung bei einer Veräußerung der Immobilien oder der Kommanditanteile die von der Immobilien-Gesellschaft gehaltenen Immobilien nicht jeweils als ein Objekt im Sinne der Regel qualifiziert, sondern die Immobilien beispielsweise in mehr als ein Objekt unterteilt.

Sofern die Investment-KG oder gegebenenfalls eine ihrer Immobilien-Gesellschaften einen gewerblichen Grundstückshandel begründet, wären deren sämtliche Einkünfte als solche aus Gewerbebetrieb zu qualifizieren mit der Folge, dass auch ein Veräußerungsgewinn zu versteuern wäre und die Einkünfte vollständig der Gewerbesteuer unterliegen würden. Zudem würden die Immobilien dem steuerlichen Umlaufvermögen zugeordnet werden, so dass für die Gebäude rückwirkend keine Abschreibung geltend gemacht werden könnte. Dies könnte für den Anleger gegenüber der angestrebten Rentabilität aus einer Beteiligung zu einer erheblich geringeren Rentabilität aus seiner Beteiligung führen.

Sofern der Anleger einen gewerblichen Grundstückshandel begründet, könnten darüber hinaus auch weitere Miet-/Pachteinnahmen oder eventuelle Veräußerungsgewinne aus privaten Immobilienverkäufen des Anlegers zu den gewerblichen Einkünften gezählt werden. Dem Anleger könnten zudem entweder im Falle eines Verkaufs seiner Beteiligung an der Investment-KG oder des Verkaufs der Beteiligungen an den

Immobilien-Gesellschaften oder von Immobilien durch die Immobilien-Gesellschaften Zählobjekte im Sinne der Regel zugerechnet werden, wenn er zu mindestens 10 Prozent an deren Gesellschaftsvermögen beteiligt ist oder der auf ihn entfallende Verkehrswert seiner Beteiligung oder der ihm anteilig zuzurechnende Verkehrswert der Immobilie mehr als 250.000 Euro beträgt. Hierdurch könnte in Verbindung mit weiteren Objektverkäufen des Anlegers auf Ebene des Anlegers ein gewerblicher Grundstückshandel begründet werden. Die Begründung eines gewerblichen Grundstückshandels auf Anlegerebene, auf Ebene der Investment-KG und/oder auf Immobilien-Gesellschaftsebene kann zu einer erheblich höheren steuerlichen Belastung oder zu einer Steuernachzahlung seitens des Anlegers aus seinem Privatvermögen führen.

#### **(i) Fehlender Vorsteuerabzug**

Es besteht gegebenenfalls das Risiko, dass die Investment-KG oder eine ihr vorgeschaltete Immobilien-Gesellschaft im Fall der Änderung von Mietverhältnissen als Vermieter nicht auf eine Umsatzsteuerbefreiung der Vermietungsleistungen verzichten könnte, da etwa der nachfolgende Mieter kein Unternehmer i. S. d. Umsatzsteuergesetzes ist oder er das Mietobjekt nicht seinem Unternehmen zuordnet oder er lediglich umsatzsteuerfreie Leistungen erbringt. In diesem Fall ist der Vermieter insoweit nicht zum Abzug der ihm ab diesem Zeitpunkt in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge berechtigt und es kann ab diesem Zeitpunkt zur (teilweisen) Berichtigung eines in der Vergangenheit in Anspruch genommenen Vorsteuerabzugs kommen. Hierdurch kann das wirtschaftliche Ergebnis der Vermögensanlage negativ beeinträchtigt werden und Kapitalrückflüsse an die Anleger können sich verringern oder gar ganz ausbleiben.

#### **(j) Gleichverteilungsabrede**

Der Gesellschaftsvertrag sieht vor, dass nach Möglichkeit die Verluste während der Laufzeit der Platzierungsfrist, soweit möglich auch für steuerliche Zwecke, so verteilt werden, dass sämtliche Gesellschafter entsprechend ihrer vertragsgemäß eingezahlten Einlage gleichgestellt werden. Sollte eine Verteilung eventueller Verluste in der Platzierungsphase nicht dahingehend möglich sein, dass alle Gesellschafter bzw. Treugeber der Investment-KG gleich behandelt werden, können sich für den einzelnen je nach Beitrittszeitpunkt unterschiedliche steuerliche Ergebnisse in der Platzierungsphase ergeben. Dadurch kann sich ein höheres laufendes steuerliches Ergebnis für den Anleger ergeben, mit der Folge einer nachteiligen Abweichung betreffend die Rentabilität der Beteiligung aus Sicht des Anlegers.

#### **(k) Erneuter Anfall von Grunderwerbsteuer**

Der Grunderwerbsteuer unterliegt u. a. eine Änderung im Gesellschafterbestand einer Personengesellschaft, bei der entweder unmittelbar oder mittelbar innerhalb von 5 Jahren mindestens 95 Prozent der Anteile am Gesellschaftsvermögen auf neue Gesellschafter übergehen. In diesem Zusammenhang würden nach dem Erwerb der Immobilien vorgenommene Übertragungen von Kommanditanteilen an neue Gesellschafter, die zusammen eine Änderung in der Zuordnung zum Gesellschaftsvermögen der Investment-KG von mindestens 95 Prozent repräsentieren, der Grunderwerbsteuer unterliegen. Treugeberwechsel sowie Wechsel von Treugebern in die Stellung eines unmittelbar beteiligten Kommanditisten werden dabei mitgezählt. In gleicher Weise würden bei einem direkten oder indirekten Gesellschafterwechsel bei der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement von mindestens 95 Prozent die von ihr konzeptionsgemäß gehaltene rd. 5,33-prozentige Beteiligung an dem Vermögen der Investment-KG als Übertragung dieser Beteiligung mitgezählt.

Die Grunderwerbsteuer beträgt zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Bedarfswerts der Grundstücke und wäre von der Investment-KG bzw. der jeweiligen Immobilien-Gesellschaft als Käufer zu tragen. Im Ergebnis würde die Investment-KG bzw. die betroffene Immobilien-Gesellschaft dann zweimal Grunderwerbsteuer tragen müssen, einmal bei Erwerb der Immobilie und einmal bei Änderung des Gesellschafterbestandes von mindestens 95 Prozent. Hierdurch würde sich die steuerliche Belastung der Investment-KG erhöhen und Auszahlungen an die Anleger würden sich entsprechend verringern oder ganz ausbleiben.

#### **6.3.5 Maximales Risiko**

Die in den vorstehenden Abschnitten dargestellten Erläuterungen beschreiben die wesentlichen einzelnen Risiken, die mit einer Beteiligung an der Investment-KG verbunden sind. Die beschriebenen Risikofaktoren können nicht nur einzeln auftreten, sondern sich vielmehr auch gemeinsam realisieren. Dadurch können sich die beschriebenen Auswirkungen auch über die Summe der einzelnen Auswirkungen hinaus verstärken. Dies kann für den Anleger zu erheblich geringeren Rückflüssen als im Rahmen dieses Verkaufsprospekts als angestrebt dargelegt führen, wobei auch ein vollständiger Entfall von Rückflüssen bzw. ein Verlust des gesamten Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag nicht ausgeschlossen werden kann.

Unabhängig von den vorstehend dargestellten Risiken können heute nicht vorhersehbare Entwicklungen das Ergebnis der Beteiligung für die Anleger negativ beeinflussen.

Das maximale Risiko des Anlegers besteht aus der Kumulation eines vollständigen Verlusts seines Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag, einer Inanspruchnahme aus einer gegebenenfalls abgeschlossenen persönlichen individuellen Fremdfinanzierung seiner Beteiligung sowie etwaiger Ausgleichs- und Zahlungsverpflichtungen betreffend haftungs- und steuerliche Gesichtspunkte, insbesondere persönlicher Steuerbelastungen aus seinem weiteren Vermögen, da der Anleger keine oder nur geringere Auszahlungen aus der Beteiligung an diesem Beteiligungsangebot erhält. Das maximale Risiko kann zur privaten Insolvenz des Anlegers führen.

#### **6.3.6 Weitere tatsächliche und rechtliche Risiken**

Unabhängig von den hier dargestellten Risiken können heute nicht bekannte und/oder vorhersehbare Entwicklungen das Ergebnis der Beteiligung negativ beeinflussen.

# 7. Anteile

Die nachfolgende Darstellung stellt die wesentlichen rechtlichen Aspekte über die Kommanditanteile dar, die die Anleger im Rahmen einer Beteiligung an der Investment-KG, einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft nach deutschem Recht, erwerben. Diese Zusammenfassung ersetzt nicht das sorgfältige Studium des gesamten Verkaufsprospekts bzw. Beteiligungsangebots nebst Beitrittsvereinbarung, insbesondere auch des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Investment-KG und des als Anlage III diesem Verkaufsprospekt beigefügten Treuhandvertrags. Interessierte Anleger, denen die notwendigen Fachkenntnisse für eine Beteiligung an einem geschlossenen Investmentvermögen dieser Art fehlen, sollten daher keine positive Beteiligungsentscheidung treffen, ohne sich durch Einschaltung von sachkundigen Beratern aufklären zu lassen und in jedem Fall sollte der Anleger vor einer Beteiligung die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6, bezüglich der gesellschaftsrechtlichen Aspekte insbesondere in Abschnitt 6.3.3, vollständig gelesen und verstanden haben.

## 7.1 Anteilsklassen, Anteile mit unterschiedlichen Rechten

Alle von der Investment-KG ausgegebenen Kommanditanteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale bzw. vermitteln gleiche Rechte und Pflichten. Anteilsklassen werden nicht gebildet.

## 7.2 Art und Hauptmerkmale der Anteile

Es handelt sich bei den erwerbbaaren Anteilen an der Investment-KG um Kommanditanteile an einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft. Die Anleger können sich an der Investment-KG zunächst nur mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten beteiligen. Der Treuhandkommanditist erwirbt und hält den Kommanditanteil des jeweiligen Anlegers im eigenen Namen jedoch im wirtschaftlichen Interesse und für Rechnung der Anleger. Jeder Anleger kann nach Ablauf der Platzierungsfrist und unter Vorlage einer Handelsregistervollmacht verlangen, dass seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umgewandelt wird (siehe § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG).

Der Anleger ist als Treugeber nach dem Gesellschaftsvertrag einem Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt. Im Folgenden wird daher – unabhängig

davon, ob der Anleger seine Beteiligung während der Dauer bzw. Laufzeit der Investment-KG letztlich als Kommanditist oder weiterhin indirekt als Treugeber über den Treuhandkommanditisten hält – auch einheitlich von Gesellschafter und Gesellschafterrechten gesprochen.

Die Hauptmerkmale der Anteile der Anleger und damit die mit der Vermögensanlage verbundenen Rechte und Pflichten sind die Ergebnis- und Vermögensbeteiligung (einschließlich eines Liquidationserlöses) nach näherer Maßgabe des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG; außerdem hat der Anleger Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung bzw. im schriftlichen Umlaufverfahren sowie die im Gesellschafts- und Treuhandvertrag festgelegten Informations- und Kontrollrechte. Zudem hat der Anleger diverse Pflichten, wie bspw. Mitteilungen über Änderungen seiner in der Beitrittsvereinbarung gemachten Angaben; Erbringung eines Nachweises der steuerrechtlichen Ansässigkeit; Erbringung der Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag. Die Einzelheiten regeln der als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügte Gesellschaftsvertrag der Investment-KG und der als Anlage III diesem Verkaufsprospekt beigefügte Treuhandvertrag. Weitere Rechte und Pflichten stehen dem Anleger im Zusammenhang mit dieser Beteiligung nicht zu. Ein weiteres wesentliches Merkmal der erwerbbaaren Anteile ist die mangelnde Fungibilität (siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit c)).

### 7.2.1 Stimmrechte, Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

Die Anleger haben gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages grundsätzlich das Recht, über alle Angelegenheiten der Investment-KG Beschlüsse zu fassen, sofern es sich nicht um von dem geschäftsführenden Kommanditisten vorzunehmende Maßnahmen des ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebs im Sinne von § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages handelt bzw. der Gesellschafterbeschluss der gesetzmäßigen Erfüllung der Pflichten des geschäftsführenden Kommanditisten entgegensteht oder die Angelegenheiten gemäß § 2 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugewiesen sind (wie beispielsweise der Erwerb oder die Veräußerung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und von Anteilen an Immobilien-Gesellschaften oder die Veräußerung des Vermögens, insbesondere des Immobilienvermögens, der Immobilien-Gesellschaften). Über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Investment-KG hinausge-

hende Handlungen bedürfen eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses.

Der Beschlussfassung der Gesellschafter unterliegen insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses, ein etwaiger Beschluss über Entnahmen gemäß (und nach näherer Maßgabe des) § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags, die Wahl des Abschlussprüfers gemäß den gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen, die Entlastung von Komplementär und geschäftsführendem Kommanditisten, eine Änderung des Gesellschaftsvertrags (einschließlich Änderung der Laufzeit der Investment-KG oder der Anlagebedingungen der Investment-KG) oder weitere Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags, eine Veräußerung des Gesellschaftsvermögens oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens, soweit nicht in die Zuständigkeit des geschäftsführenden Kommanditisten bzw. der Kapitalverwaltungsgesellschaft fallend, sowie sonstige Gegenstände, die von dem geschäftsführenden Kommanditisten zur Abstimmung vorgelegt werden oder für die im Gesellschaftsvertrag bzw. durch zwingendes Gesetzesrecht eine Beschlussfassung vorgesehen ist (Details siehe in § 14 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG).

Sofern eine zustimmungspflichtige Maßnahme erforderlich ist, um zwingende Vorgaben des KAGB zu erfüllen, sind die Gesellschafter zur Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme im Rahmen des Gesellschafterbeschlusses verpflichtet.

Gesellschafterbeschlüsse bedürfen regelmäßig der einfachen Mehrheit, so z. B. über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Wahl des Abschlussprüfers, die Entlastung von Komplementär und geschäftsführendem Kommanditisten sowie den etwaigen Ausschluss von Gesellschaftern.

Insbesondere Folgende Beschlüsse bedürfen der Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen (vgl. § 14 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags):

- eine Änderung des Gesellschaftsvertrags (einschließlich Änderung der Laufzeit oder der Anlagebedingungen) oder weitere Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. 1,
- in Abweichung von § 25 des Gesellschaftsvertrags die Fortführung der Gesellschaft oder die Auflösung der Gesellschaft gemäß § 29 des Gesellschaftsvertrags,

- der Widerruf der Geschäftsführungsbefugnis und der Generalvollmacht des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 9 Abs. 6 des Gesellschaftsvertrags,
- die vollständige oder teilweise Einstellung der Tätigkeit der Investment-KG,
- eine Veräußerung des Gesellschaftsvermögens oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens, soweit nicht gemäß § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags in die Zuständigkeit des geschäftsführenden Kommanditisten und nicht gemäß § 2 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag in die Zuständigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft fallend, sowie
- Kündigung des mit dem geschäftsführenden Kommanditisten in seiner Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrags; Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrags mit einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Beschlüsse über eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Investment-KG nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, bedürfen einer qualifizierten Mehrheit von Gesellschaftern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.

Der einzelne Gesellschafter ist ohne seine Zustimmung auch nicht verpflichtet, sich an einer beschlossenen Kapitalerhöhung zu beteiligen.

Das Stimmrecht bemisst sich gemäß § 12 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrags nach dem Kapitalanteil (Kapitalkonten I und II) jedes Gesellschafters mit der Maßgabe, dass auf je 1 Euro eine Stimme entfällt. Stimmen können nur einheitlich abgegeben werden.

Die Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens in Textform gefasst. Das schriftliche Umlaufverfahren ist einmal jährlich bis spätestens zum 30.11. eines Jahres, erstmals für das Geschäftsjahr 2015 durchzuführen. Über das Ergebnis der Abstimmung sind die Gesellschafter durch Niederschrift zu unterrichten. Der Inhalt der Niederschrift gilt als von dem einzelnen Gesellschafter genehmigt, wenn er der Richtigkeit nicht binnen zwei Wochen seit dem Empfang gegenüber der Geschäftsführung schriftlich unter Angabe von Gründen widerspricht.

Eine Gesellschafterversammlung findet nur auf Antrag des geschäftsführenden Kommanditisten, des Kom-

plementärs, des Treuhandkommanditisten oder von Gesellschaftern bzw. Treugebern, die mindestens 30 Prozent des Gesellschaftskapitals vertreten, statt.

### 7.2.2 Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte

Die Gesellschafter haben über das Kontrollrecht des § 166 HGB hinaus das Recht, von dem geschäftsführenden Kommanditisten Auskünfte über die Angelegenheiten der Investment-KG zu verlangen. Sofern der geschäftsführende Kommanditist einem Auskunftsverlangen eines Gesellschafters in angemessener Frist nicht nachkommt oder sonstige wichtige Gründe vorliegen, sind die Gesellschafter berechtigt, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Investment-KG zu üblichen Bürozeiten selbst einzusehen. Der vorab mitzuteilende Prüfungszweck bestimmt den Inhalt und Umfang des Einsichtsrechts. Die Gesellschafter können sich hierbei zur Berufsweschwiegenheit verpflichteter Angehöriger der rechts- und steuerberatenden Berufe bedienen, die jedoch nicht selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Investment-KG oder einem Gesellschafter gemäß § 3 Abs. 1, 2 und 3 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG stehen dürfen. Wichtige Details hierzu siehe in § 10 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG; so darf der geschäftsführende Kommanditist die Erteilung von Auskünften und Einsichtnahmen beispielsweise verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Gesellschafter diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Investment-KG durch die Auskunftserteilung oder die Einsichtnahme ein nicht unerheblicher Schaden droht.

Der geschäftsführende Kommanditist informiert die Gesellschafter im Rahmen seiner gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen über wesentliche geschäftliche Vorgänge und über die wirtschaftliche Situation der Investment-KG und hat darüber hinaus jährlich den Gesellschaftern über den Geschäftsverlauf und die Lage der Investment-KG zu berichten.

Alle Gesellschafter und deren mögliche Vertreter haben über sämtliche Angelegenheiten und Unterlagen der Investment-KG, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren. Unterlagen und Informationen betreffend die Investment-KG, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, dürfen nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten und für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten („Berater“) weitergegeben werden; dieser darf von der Verschwiegenheitspflicht nicht entbunden werden.

### 7.2.3 Ergebnisbeteiligung, Entnahmen und Liquiditätsüberschuss

Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Investment-KG, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütungen für den geschäftsführenden Kommanditisten bzw. den Komplementär ergibt, bestimmt sich grundsätzlich nach dem Verhältnis der Kapitalkonten I und II zum jeweiligen Bilanzstichtag. Abweichend davon werden nach Möglichkeit die Verluste während der Laufzeit der Platzierungsfrist, soweit möglich auch für steuerliche Zwecke, so verteilt, dass sämtliche Gesellschafter entsprechend ihrer vertragsgemäß eingezahlten Einlage gleichgestellt werden. Hierzu werden – soweit erforderlich – später beitretenden bzw. ihren Kapitalanteil erhöhenden Gesellschaftern von nach dem Monatsersten ihrer vertragsgemäßen Einlageleistung anfallenden Gewinnen bzw. Verlusten der Investment-KG ggf. Vorabanteile zugerechnet, bis sämtlichen Gesellschaftern Verluste der Investment-KG in gleicher anteiliger Höhe zugerechnet sind. Unabhängig vom handelsrechtlichen Ergebnis wird dem geschäftsführenden Kommanditist als Vorabgewinn der Betrag zugewiesen, den er gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG entnehmen darf (vgl. § 18 Abs. 2 Satz 3 des Gesellschaftsvertrags). Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe der Kapitalanteile übersteigen; eine Ausgleichspflicht gegenüber der Investment-KG ergibt sich hierdurch nicht. Sonderwerbungskosten sind der Investment-KG ohne besondere Aufforderung bis spätestens zum 31.03. des Folgejahres schriftlich mitzuteilen; anderenfalls ist die Investment-KG nicht verpflichtet, die Sonderwerbungskosten in der Steuererklärung zu berücksichtigen, und es können zusätzliche Kosten für den jeweiligen Anleger berechnet werden. Dies gilt entsprechend für Sonderbetriebsausgaben und -vermögen. Sollten bei Anlegern Ergebnisse als steuerlich beachtliche Sonderbetriebseinnahmen oder Sonderwerbungskosten entstehen, so sind diese Ergebnisse für steuerliche Zwecke ausschließlich diesen zuzuweisen. Sofern hieraus bei der Investment-KG Mehrbelastungen resultieren, sind diese von dem verursachenden Anleger zu tragen. Details zu vorstehenden Angaben siehe in § 18 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG.

Soweit die Investment-KG über freie Liquidität verfügt und die Investment-KG diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investment-KG bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investment-KG

benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter ausschütten („Entnahme“). Ein Beschluss der Gesellschafter erfolgt hierfür nicht. Soweit eine Entnahme von freier Liquidität gemäß vorstehender Regelung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht erfolgt, können die Gesellschafter gegebenenfalls über die Verwendung von Entnahmen, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investment-KG bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investment-KG benötigt werden, entscheiden. Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis der Kapitalkonten I und II an Entnahmen teil. An Entnahmen von Netto-Verwertungserlösen aus der Veräußerung von Immobilien durch die Investment-KG oder die Immobilien-Gesellschaften oder von Anteilen an Immobilien-Gesellschaften nehmen die Gesellschafter im Verhältnis der Kapitalkonten I teil. An den Entnahmen nehmen die Gesellschafter dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht. Entnahmen können dabei auch dann erfolgen, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist. Soweit auf die an die Investment-KG geleisteten Zahlungen Kapitalertragsteuer oder eine andere vergleichbare Quellensteuer zu zahlen oder eine solche bereits abgezogen worden ist oder die Investment-KG aufgrund einer Verfügung der oder Vereinbarung mit den Steuerbehörden Steuern abzuführen hat und diese Steuern nur bestimmte Gesellschafter betreffen, ist der dafür erforderliche Betrag von den auf diese Gesellschafter entfallenden Entnahmen von der Investment-KG einzubehalten oder der Investment-KG von den betreffenden Gesellschaftern zu erstatten. Eine Rückgewähr der geleisteten Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investment-KG unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten der Investment-KG bedarf die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Entnahme, die den Wert der Einlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers. Wichtige Details zu vorstehenden Angaben siehe in § 19 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG.

#### 7.2.4 Abfindung

Scheidet ein Anleger aus der Investment-KG aus, hat er grundsätzlich Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung. Der Anteil des Anlegers am Verkehrswert der Investment-KG („Verkehrswert der Beteiligung“) bestimmt sich nach dem Verhältnis der festen Kapitaleinlage (Kapitalkonto I) zur Summe der festen Kapitaleinlagen sämtlicher Gesellschafter. Scheidet ein Gesellschafter aus den in § 26 Abs. 1 lit. (b) bis (f) des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG genannten Gründen aus der Gesellschaft aus, bestimmt sich die Abfindung nach dem Verkehrswert der Beteiligung unter Berücksichtigung eines Abschlags in Höhe von 20 Prozent (verminderter Verkehrswert der Beteiligung). Die Abfindung wird sechs Monate nach ihrer verbindlichen Feststellung fällig, frühestens aber sechs Monate nach Wirksamwerden der Kündigung. Die Investment-KG ist berechtigt, die Abfindung in fünf gleichen Jahresraten auszuzahlen. In diesem Fall ist der jeweils rückständige Rest mit einem für Spareinlagen üblichen Zinssatz jährlich zu verzinsen. Wichtige Details zu vorstehenden Angaben siehe in § 28 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG.

#### 7.2.5 Umwandlung der Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung an der Investment-KG, Beteiligungshindernis

Die Beteiligung der Anleger an der Investment-KG erfolgt zunächst ausschließlich über den Treuhandkommanditisten, jeder Anleger kann seine Treuhandbeteiligung jedoch gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags nach Ablauf der Platzierungsfrist in eine direkte Beteiligung an der Investment-KG umwandeln. Voraussetzung für die Umwandlung ist die Erteilung einer Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form an die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Kosten des wechselnden Gesellschafters/Treugebers. Der wechselnde Treugeber hat die durch eine solche Umwandlung entstehenden Kosten (z. B. Kosten der Eintragung ins Handelsregister) zu tragen. Die zu ersetzenden Kosten bestimmen sich nach dem Preisverzeichnis der Investment-KG oder deren Geschäftsbesorger, das von dem wechselnden Treugeber jederzeit in den Geschäftsräumen der Real I.S. eingesehen werden kann. Die für den wechselnden Treugeber im Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt 100 Euro.

Staatsangehörige oder Steuerbürger der USA, können grundsätzlich nicht Gesellschafter oder Treugeber der Investment-KG werden (vgl. § 3 Abs. 5 des Gesellschafts-



vertrags der Investment-KG). Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen.

Weitere Details hierzu siehe in § 5 Abs. 4 des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Investment-KG.

#### **7.2.6 Haftung der Gesellschafter bzw. Treugeber, Ausschluss der Nachschusspflicht**

Ein Kommanditist haftet persönlich für die Verbindlichkeiten der Investment-KG. Der Eintritt eines Kommanditisten in eine bestehende Investment-KG wird erst mit der Eintragung des Eintritts des Kommanditisten im Handelsregister wirksam (§ 152 Abs. 4 KAGB). Mit seiner Eintragung in das Handelsregister ist seine Haftung gegenüber Dritten für nach diesem Zeitpunkt entstehende Verbindlichkeiten auf die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beschränkt. Aus diesem Grund ist beispielsweise im Fall der Umwandlung der Treuhandbeteiligung eines Anlegers in die Rechtsposition eines direkt beteiligten Gesellschafters (Kommanditisten) die Umwandlung auch vertraglich aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister (siehe § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG). Grundsätzlich erlischt die Haftung eines Kommanditisten, wenn und soweit die Hafteinlage geleistet ist. Für den Fall, dass die Hafteinlage infolge von Auszahlungen (z. B. Ausschüttungen, sonstigen Entnahmen) an einen Kommanditisten zurückbezahlt wird, lebt die Haftung des Kommanditisten insoweit wieder auf (§ 172 Abs. 4 HGB). Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf jedoch nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investment-KG unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird (§ 152 Abs. 2 KAGB).

Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Investment-KG aus der Investment-KG aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten; ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Investment-KG (§ 152 Abs. 6 KAGB).

Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für die Verbindlichkeiten der Investment-KG (vgl. § 161 Abs. 3 KAGB).

Die mittelbar an der Investment-KG beteiligten Anleger (Treugeber) haften gegenüber Gläubigern der Investment-KG nicht direkt. Sie sind jedoch entsprechend ihrer Beteiligung nach § 5 Abs. 3 des Treuhandvertrags dem Treuhandkommanditisten gegenüber zum Ersatz von Aufwendungen und zur Befreiung von Verbindlichkeiten verpflichtet, die sich aus dessen Haftung gegenüber der Investment-KG oder Dritten ergeben. Die vorstehend dargestellte Kommanditistenhaftung gilt daher für die mittelbar beteiligten Anleger entsprechend. Bei mittelbarer Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten bedarf daher die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich zu der Zustimmung der Treuhandkommanditistin auch der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers (Treugebers) (vgl. § 152 Abs. 2 KAGB).

Die Gesellschafter haben untereinander sowie im Verhältnis zu der Investment-KG nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Davon ausgenommen ist die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Bestimmungen des § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG bleiben unberührt. Schadenersatzansprüche der Gesellschafter untereinander sowie im Verhältnis zur Investment-KG verjähren nach Ablauf von drei Jahren, gerechnet ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gesellschafter von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste. Unabhängig von der Kenntnis oder der grob fahrlässigen Unkenntnis verjähren Ansprüche auf Ersatz anderer Schäden als aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit spätestens nach Ablauf von fünf Jahren nach der Entstehung des Anspruchs. Für vorsätzliche verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit gilt die Verjährungsfrist von zehn Jahren seit der Entstehung des Anspruchs. Ansprüche sind gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen.

Mit der vollständigen Erbringung des gezeichneten Beteiligungsbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags erlischt der Anspruch gegen einen Gesellschafter auf Leistung der Einlage. Über die Verpflichtung zur Leistung des in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten



Beteiligungsbetrags zuzüglich des Ausgabeaufschlags hinaus übernehmen die Gesellschafter keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten oder Haftungen. Dies gilt auch im Fall einer Auflösung der Investment-KG. Ein Gesellschafter ist nicht zum Ausgleich entstandener Verluste verpflichtet, § 707 BGB bleibt somit anwendbar. Unberührt von diesem vertraglichen Haftungsausschluss bleibt die gesetzliche Regelung über die Haftung der Kommanditisten, bzw. der Treugeber im Innenverhältnis zum Treuhandkommanditisten gemäß Treuhandvertrag, gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB.

### 7.3 Wichtige rechtliche Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehung

Die Anleger beteiligen sich an der Investment-KG, vorbehaltlich einer späteren Umwandlung in eine direkte (unmittelbare) Beteiligung, mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten. Der Anleger ist als Treugeber nach dem Gesellschaftsvertrag einem Kommanditisten wirtschaftlich gleichgestellt.

Jeder Anleger hat damit die Rechte und Pflichten eines Kommanditisten der Investment-KG. Die von der Investment-KG erworbenen Immobilien bzw. sonstigen Vermögensgegenstände stehen im Eigentum der Investment-KG. Über diese kann der Anleger nicht verfügen.

Das Vertragsverhältnis zwischen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und den Anlegern unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand ist – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz der Investment-KG (München), im Fall der Streitigkeit mit dem Treuhandkommanditisten – soweit gesetzlich zulässig – der Sitz des Treuhandkommanditisten (München). Die Vollstreckbarkeit etwaiger Urteile unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sollte es in diesem Zusammenhang zu Unstimmigkeiten bzw. Streitigkeiten kommen, hat der Anleger die Möglichkeit, die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e.V. anzurufen und gegen die Investment-KG ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren einzuleiten. Daneben steht es dem Anleger immer frei, den ordentlichen Rechtsweg zu beschreiten. Zu Details hierzu siehe auch Abschnitt 4.2 „Schlichtungsverfahren“.

### 7.4 Verfahren und Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme sowie gegebenenfalls den Umtausch von Anteilen

#### 7.4.1 Gesamtbetrag, Anzahl der ausgegebenen Anteile, Mindestbeteiligung

Gegenstand dieses Beteiligungsangebots sind Kommanditbeteiligungen. Anzahl und Gesamtbetrag der Vermögensanlagen stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abschließend fest.

Der Mindestbeteiligungsbetrag jedes künftig beitretenden Anlegers soll 10.000 Euro betragen; höhere Beteiligungsbeträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein; die Anleger haben den Nominalbetrag der übernommenen Pflichteinlage (gezeichneter Beteiligungsbetrag) zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 Prozent des gezeichneten Beteiligungsbetrags als Erwerbspreis (Ausgabepreis) zu zahlen.

#### 7.4.2 Ausgabe von Anteilen, Kapitalerhöhungen/ Beitritt zur Investment-KG/Ausgabepreis/ Zahlungsweise

##### (a) Ausgabe der Anteile, Kapitalerhöhungen

Die Anleger beteiligen sich an der Investment-KG, vorbehaltlich einer späteren Umwandlung in eine direkte (unmittelbare) Beteiligung, mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten.

Die Zeichnungsfrist für die auszugebenden Anteile an der Investment-KG beginnt nach Genehmigung des Vertriebs durch die BaFin und endet mit Ablauf der Platzierungsfrist, voraussichtlich zum 30.06.2016, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2017 verlängern kann (Details hierzu siehe in § 4 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat dabei freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum Ende der Platzierungsfrist in einem oder mehreren Schritten zu erhöhen. Der Kapitalanteil des geschäftsführenden Kommanditisten erhöht sich dabei automatisch gemäß § 4 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG.

Mit der Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung und der Annahme des Angebots des Anlegers zum Abschluss eines Treuhandvertrags durch den Treuhandkommanditisten erhöht sich der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten vorbehaltlich des § 4 Abs. 3 und § 3 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG automatisch, ohne dass es einer weiteren Maßnahme oder Erklärung bedarf, um den entsprechenden in der Beitrittsvereinbarung bezeichneten Betrag.

Kapitalerhöhungen erfolgen jeweils mit Wirkung zum Beginn des Kalendermonats, der der Annahme des Beitritts bzw. der Zulassung zur Erhöhung des Kapitalanteils folgt.

#### **(b) Beitritt zur Investment-KG (Beitrittsverfahren)**

Anleger, die sich entschlossen haben, der Investment-KG mittelbar über den Treuhandkommanditisten beizutreten, müssen die vollständig ausgefüllte und rechtsverbindlich unterzeichnete Beitrittsvereinbarung, die dem Anleger von seinem Anlageberater/Vermittler zur Verfügung gestellt wird, bei ihrem Anlageberater/Vermittler einreichen oder diese an die

**Real I.S. AG**  
**Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement**  
**Investorenservice**  
**Innere Wiener Straße 17**  
**81667 München**

senden. Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement nimmt gemäß dem Fremdverwaltungsvertrag mit der Investment-KG die Beitrittsvereinbarungen und sonstige Willenserklärungen der Anleger entgegen.

Die unterzeichnete Beitrittsvereinbarung stellt ein rechtsverbindliches Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrags und dadurch zur mittelbaren Beteiligung an der Investment-KG als Treugeber dar. Wie vorstehend ausgeführt, beteiligen sich Anleger zunächst mittelbar über den Treuhandkommanditisten an der Investment-KG. Die Beteiligung erfolgt auf der Grundlage der Regelungen des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Investment-KG und des als Anlage III beigefügten Treuhandvertrags sowie der Beitrittsvereinbarung. Die Beteiligung als Treugeber erfolgt nach Annahme des Angebots zum Abschluss eines Treuhandvertrags durch den Treuhandkommanditisten.

Die Beitrittsvereinbarungen werden in der Reihenfolge ihres zeitlichen Eingangs registriert und angenommen, sofern freies Zeichnungskapital zur Verfügung steht. Die Annahme einer Beitrittserklärung kann nicht garantiert werden. Ein Anspruch auf Annahme besteht nicht.

Die Treugeber werden über die Annahme des Angebots auf Abschluss eines Treuhandvertrags und die Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung informiert; die Treugeber verzichten gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung.

Mit Abschluss des Treuhandvertrages ist der Treuhandkommanditist von dem Anleger als Treugeber beauftragt und bevollmächtigt, für ihn unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB eine Kommanditbeteiligung in Höhe desjenigen Beteiligungsbetrags zu erwerben und zu verwalten, der in der Beitrittsvereinbarung des jeweiligen Anlegers angegeben ist.

Staatsangehörige oder Steuerbürger der USA, können grundsätzlich nicht Gesellschafter oder Treugeber der Investment-KG werden (vgl. § 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG). Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen.

Die für den Treuhandkommanditisten und ggf. jeden weiteren (direkt beteiligten) Kommanditisten im Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt stets 100 Euro (vgl. § 3 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG).

#### **(c) Ausgabepreis der Anteile**

Der Ausgabepreis und damit der Erwerbspreis der Anteile an der Investment-KG entspricht dem in der Beitrittsvereinbarung individuell festgelegten Beteiligungsbetrag und damit der Pflichteinlage des Anlegers zuzüglich des Ausgabeaufschlags (in Höhe von 5 Prozent bezogen auf den gezeichneten Beteiligungsbetrag des Anlegers).

#### **(d) Zahlungsweise und -termin; Verzug**

Der gesamte gezeichnete Beteiligungsbetrag zuzüglich des Ausgabeaufschlags ist in Euro vollständig und ohne Abzug sowie kosten- und spesenfrei für die Investment-KG in der in der Beitrittsvereinbarung festgelegten Weise zu erbringen. Der Beteiligungsbetrag zuzüglich des Ausgabeaufschlags ist vollständig

von einem Bankkonto zu zahlen, das in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Gemeinschaft geführt wird. Andernfalls kann die Zahlung zurückgewiesen werden. Sie gilt im Fall einer Zahlung von einem anderen als den vorstehend genannten Konten als nicht geleistet.

Der gesamte gezeichnete Beteiligungsbetrag zuzüglich des Ausgabeaufschlags ist zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats (bzw., sofern dies kein Bankarbeitstag ist, zum nächstfolgenden Bankarbeitstag) zu erbringen.

Die Kontoverbindung der Investment-KG lautet wie folgt:

**Kontoinhaber:** Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG  
**Konto-Nr.:** 404353772  
**Bank:** Bayerische Landesbank  
**BLZ:** 70050000  
**IBAN:** DE68 7005 0000 0404 3537 72  
**BIC:** BYLADEMM

Kommt ein Anleger seinen Zahlungsverpflichtungen zu den vereinbarten Terminen nicht nach, können die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder der Treuhandkommanditist von der Beitrittsvereinbarung mit dem säumigen Anleger (Gesellschafter) zurücktreten.

Anstelle des Rücktritts kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Gesellschafters unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich fünf Prozent Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Gesellschafter der Investment-KG die diesbezüglichen Kosten zu ersetzen. Bei nicht fristgerechter Einzahlung der Kapitaleinlagen können dem in Verzug geratenen Gesellschafter zudem Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen, z. B. zusätzlichen Bearbeitungsgebühren der Kapitalverwaltungsgesellschaft, bleibt davon unberührt.

Zu Details siehe dazu § 7 Abs. 3 bis 6 des als Anlage II diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrags der Investment-KG.

### 7.4.3 Rücknahme von Anteilen/Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund/Ausschluss aus der Investment-KG

#### (a) Rücknahme von Anteilen

Eine Rücknahme von Anteilen ist aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Struktur nicht vorgesehen. Ein Umtausch von Anteilen ist ebenfalls nicht vorgesehen.

#### (b) Kündigung der Beteiligung aus wichtigem Grund

Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investment-KG durch einen Gesellschafter oder für diesen durch den Treuhandkommanditisten oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer der Investment-KG ausgeschlossen; vgl. § 25 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG.

Unberührt bleibt das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund. Danach kann ein Gesellschafter aus wichtigem Grund auch vor dem 31.12.2028 als dem geplanten Ende der Dauer der Investment-KG kündigen. Im Fall der Kündigung erhält der Gesellschafter eine Abfindung, die sich nach den gesellschaftsvertraglichen Regelungen ergibt (Details sind in § 28 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG geregelt).

#### (c) Ausschluss aus der Investment-KG

Ein Gesellschafter kann gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG durch Gesellschafterbeschluss aus wichtigem Grund aus der Investment-KG ausgeschlossen werden; das Treuhandverhältnis kann außerordentlich beendet werden.

Nach der gesetzlichen Regelung liegt ein wichtiger Grund dann vor, wenn den übrigen Gesellschaftern unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Gesellschaftsverhältnisses mit dem betreffenden Gesellschafter nicht zugemutet werden kann. Darüber hinaus kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere auch einen Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung aus der Gesellschaft ausschließen, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters mangels Masse abgelehnt worden ist, oder der Gesellschafter eine außergerichtliche Einigung mit seinen Gläubigern über die Schuldenbereinigung nach § 305 Abs. 1 Nr. 1 Insolvenzordnung versucht oder der Kapitalanteil des Gesellschafters von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wird.

Details zu vorstehenden Aspekten sind dem diesem Verkaufsprospekt als Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrag der Investment-KG, insbesondere dort auch in § 26, zu entnehmen.

Weiterhin kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft einen Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließen wenn in der Person dieses Gesellschafters ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. 1 Satz 3 des Gesellschaftsvertrags vorliegt bzw. entsteht (vgl. §§ 23 Abs. 1 Satz 3 und 3 Abs. 5 des Gesellschaftsvertrags).

Scheidet ein Anleger aus der Gesellschaft aus, so wird die Gesellschaft mit den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt. Der ausscheidende Gesellschafter hat in diesem Fall Anspruch auf eine Abfindung (vgl. § 28 des diesem Verkaufsprospekt beigefügten Gesellschaftsvertrag der Investment-KG).

Zu Details hierzu siehe auch Abschnitt 7.2.4 „Abfindung“ in diesem Verkaufsprospekt.

#### 7.5 Angabe zum jüngsten Nettoinventarwert

Ein Nettoinventarwert zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung oder für frühere Zeitpunkte ist noch nicht sinnvoll ermittelbar. Dies liegt auch darin begründet, dass die von der Investment-KG zu erwerbenden Vermögensgegenstände noch nicht feststehen und über die Investitionsphase erst abschließend erworben werden sollen, so dass das Kommanditvermögen, welches zur Ermittlung des Nettoinventarwerts erforderlich ist, erst während der Platzierungsfrist bzw. Investitionsphase sukzessive entstehen wird. Angaben zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert gemäß § 297 Abs. 2 KAGB, sobald ein solcher sinnvoll ermittelt werden kann, werden jedoch während der Platzierungsfrist der Investment-KG auf der Internetseite der Real I.S. ([www.realisag.de](http://www.realisag.de)) bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht der Investment-KG zur Verfügung gestellt. Den diesbezüglichen gesetzlichen Informationsanforderungen wird insoweit im Rahmen der dem Anleger rechtzeitig zur Verfügung gestellten weiteren Verkaufs- und Beitrittsunterlagen Rechnung getragen.

#### 7.6 Übertragung, Belastung und Teilung von Anteilen

Die Übertragung von oder sonstige Verfügung über Gesellschafts- bzw. Treuhandanteile durch Abtretung,

im Wege eines Verkaufs, einer Schenkung oder einer sonstigen Vereinbarung setzt die vorherige Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft voraus, die aus den in § 23 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG genannten Gründen verweigert werden kann.

Zu den Beschränkungen im Rahmen einer Übertragung, Belastung oder Teilung von Anteilen sollte jeder Anleger vor einer Anlageentscheidung die wichtigen Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. c) sowie die Regelungen des § 23 des diesem Verkaufsprospekt in Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrags der Investment-KG gelesen und verstanden haben. Die freie Handelbarkeit der Vermögensanlage ist durch diese Regelungen eingeschränkt (siehe dazu nähere Details in nachstehendem Abschnitt 7.7).

Die im Zusammenhang mit einer Übertragung oder Teilung von Gesellschafts- bzw. Treuhandanteilen verbundenen Kosten trägt der den Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil übertragende bzw. teilende Gesellschafter. Die Kosten, zu denen auch eventuell bei der Gesellschaft anfallende Steuern gehören, werden diesem Gesellschafter von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gesondert in Rechnung gestellt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt dem Gesellschafter einen Betrag von 297,50 Euro pauschal für die Abwicklung der Übertragung und die damit verbundenen Kosten in Rechnung zu stellen. Der Betrag kann von der Kapitalverwaltungsgesellschaft jedes zweite Geschäftsjahr um bis zu 5 Prozent angehoben werden.

Jeder Anleger kann seine Gesellschafts- bzw. Treuhandbeteiligung auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen und damit unter Einhaltung bestimmter Bedingungen rechtsgeschäftlich durch Abtretung übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich zugestimmt hat. Außer bei Veräußerung des Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils an Ehepartner, Eltern oder Kinder steht der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH ein Vorkaufsrecht für (Treuhand-) Anteile an der Investment-KG gemäß den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG zu.

#### 7.7 Einschränkung der Handelbarkeit von Anteilen

Die freie Handelbarkeit der Kommanditanteile an der Investment-KG ist durch nachstehende Umstände eingeschränkt:

- Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat grundsätzlich einer Übertragung des oder sonstigen Verfügung über einen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil zuzustimmen. Die Zustimmung kann insbesondere bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verweigert werden.
- Ein wichtiger Grund liegt insbesondere auch dann vor, wenn an Personen übertragen oder zu deren Gunsten in sonstiger Weise verfügt werden soll, die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“) sind, (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder einer solchen anbieten. Ein wichtiger Grund liegt ebenfalls vor, wenn infolge der Übertragung bzw. Verfügung (i) gegen in- oder ausländisches Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstiges Aufsichtsrecht verstoßen wird und/oder die Investment-KG künftig in- oder ausländischem Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstigem Aufsichtsrecht unterläge, und/oder (ii) in sonstiger Weise gegen Gesetze oder Rechtsvorschriften verstoßen würde und/oder (iii) wenn sich ein Erwerber nicht nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes in der jeweils gültigen Fassung hinreichend legitimiert.
- Eine Übertragung kann jeweils nur zum Ablauf des 31.12. eines Jahres bzw. zum Beginn des 01.01. eines Jahres erfolgen.
- Jeder Gesellschafter bzw. Treugeber kann über seinen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil unter Einhaltung der nachstehenden Bedingungen verfügen, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich zugestimmt hat. Hierunter fallen insbesondere jede Übertragung eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils oder eines Teils eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils, beispielsweise anlässlich einer Schenkung, Veräußerung oder der Aufnahme neuer Gesellschafter oder Treugeber und, soweit nicht nach diesem Vertrag unzulässig, sonstige Verfügungen über einen Gesellschafts- bzw. Treuhandanteil sowie die Abtretung von anderen Rechten oder Ansprüchen eines Gesellschafters bzw. Treugebers, die auf seiner Zugehörigkeit zur Investment-KG beruhen (insgesamt auch als „Verfügungen“ bezeichnet). Außer bei Veräußerung des Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils an Ehepartner, Eltern oder Kinder steht der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH ein Vorkaufsrecht gemäß den Bestimmungen des § 23 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG zu. Für die Rechtsnachfolge und Übertragungen im Fall des Todes eines Gesellschafters gilt § 24 des Gesellschaftsvertrags (siehe dazu nachstehender Abschnitt 7.8).
- Die vollständige oder teilweise Übertragung eines Gesellschafts- bzw. Treuhandanteils an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft ist nicht gestattet.
- Die Bestellung von Pfandrechten ist grundsätzlich unzulässig, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf schriftlichen Antrag hiervon nach eigenem Ermessen Ausnahmen zulassen kann. Eine Einräumung von dinglichen Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil durch den Gesellschafter bzw. Treugeber ist ebenfalls unzulässig. Gleiches gilt für jede Form von Unterbeteiligungen oder Treuhandverhältnissen, die wirtschaftlich als Unterbeteiligung oder vergleichbar anzusehen ist.
- Die Teilung von Gesellschaftsanteilen zur Übertragung erfordert grundsätzlich die Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Bei Teilung entstehende Gesellschaftsanteile sollen mindestens 10.000 Euro betragen, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft nach eigenem Ermessen auch geringere Beteiligungen zulassen kann. Beteiligungen müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
- Übertragungen bzw. Teilungen von Treuhandbeteiligungen bedürfen in Ergänzung vorstehender Voraussetzungen jeweils der Zustimmung des Treuhandkommanditisten (§ 8 des Treuhandvertrags).
- Für den Handel mit Beteiligungen an der Investment-KG gibt es keinen funktionsfähigen Markt und es ist nicht absehbar, dass sich ein solcher Markt entwickelt. Die Fungibilität ist somit eingeschränkt, ein Verkauf der Beteiligung ist nicht gewährleistet (siehe dazu die Hinweise in Abschnitt 6.3.3 lit. c)).

## 7.8 Tod eines Gesellschafters

Stirbt ein Gesellschafter, wird die Investment-KG nicht aufgelöst, sondern fortgesetzt. Die Beteiligung des Gesellschafters geht auf seine Erben über. Soweit die Erben die Beteiligung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder einer Auseinandersetzungsanordnung des Erblassers ganz oder teilweise übertragen, wird der Begünstigte neuer Gesellschafter der Investment-KG. Wenn die Übertragung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder im Rahmen einer Auseinandersetzung der

Erbengemeinschaft zur Folge hat, dass eine Beteiligung nicht entsprechend den Erbquoten der Erben direkt übergeht, bedarf die Übertragung der schriftlichen Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Mit Versterben eines Gesellschafters wandelt sich dessen etwaige Beteiligung als (direkter) Kommanditist der Investment-KG in Treuhandbeteiligungen der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten an der Investment-KG über den Treuhandkommanditisten. Erklärt ein Erbe, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigter schriftlich gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, dass die Beteiligung als Kommanditist fortbestehen soll, gilt dies als Kündigung des Treuhandvertrags.

Liegt in der Person des Erben, des Vermächtnisnehmers oder des Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. 1 Satz 3 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG vor, kann der Übergang der Beteiligung binnen sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente von der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Erklärung untersagt werden. In diesem Fall scheidet der Erbe aus der Investment-KG aus. Besteht der wichtige Grund in der Person des Vermächtnisnehmers bzw. Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung, bleibt der Erbe bzw. bleiben die Erben Gesellschafter.

Der Erbfall ist der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer müssen sich unter Übernahme der hierfür entstehenden Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder eines Erbnachweises entsprechend § 35 GBO legitimieren. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben zur Wahrnehmung ihrer Rechte aus der Beteiligung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Bestellung schriftlich unter Angabe von Namen und Adresse des Bestellten anzuzeigen. Bis zur Klärung des Erbfalls ruhen die Stimmrechte, und ausstehende Entnahmen werden zurückbehalten. Die Erbunterlagen sind in deutscher Sprache vorzulegen. Andernfalls ist die Investment-KG berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmern bzw. Begünstigten die Kosten für eine beglaubigte Übersetzung in Rechnung zu stellen. Die Investment-KG ist berechtigt, nach eigenem Ermessen Rechtsgutachten zu Fragen einzuholen, die sich aus der ausländischen Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit oder ausländischem Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten und mögliche Auswirkungen auf die Investment-KG ergeben. Sofern die ausländische Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit

bzw. der ausländische Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten zu Risiken bzw. Zusatzkosten für die Investment-KG führen könnte, ist die Investment-KG berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten als Gesellschafter abzulehnen, so dass dieser aus der Gesellschaft ausscheidet.

Alle der Investment-KG durch den Erbfall entstehenden Kosten haben die Erben bzw. Vermächtnisnehmer zu tragen.

Weitere wichtige Details hierzu sind in § 24 des diesem Verkaufsprospekt als Anlage II beigefügten Gesellschaftsvertrags der Investment-KG zu entnehmen.

# 8. Kosten

## 8.1 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

- a) Der Anleger hat bei Erwerb der Anteile an der Investment-KG den Nominalbetrag der übernommenen Pflichteinlage (gezeichneter Beteiligungsbetrag) zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 Prozent des gezeichneten Beteiligungsbetrags als Erwerbspreis (Ausgabepreis) zu zahlen.

Der Ausgabeaufschlag wird dazu verwendet, die Kosten des Eigenkapitalvertriebs für dieses Beteiligungsangebot teilweise abzudecken. Die Investment-KG wird diesbezüglich in einer wirtschaftlichen Betrachtung den Ausgabeaufschlag an die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG bzw. an Banken und Sparkassen bzw. sonstige Vertriebspartner (nachstehend auch „Vermittler“ genannt) bezahlen. Neben einer einmaligen Vermittlungsvergütung werden die Vermittler auch Bestandsprovisionen erhalten. Der Anleger wird diesbezüglich von seinem Berater (Vermittler) eine schriftliche Aufklärung darüber erhalten, welche Vermittlungs- und Bestandsprovision der Vermittler für die Vermittlung des Anteils des Anlegers an der Investment-KG empfängt.

- b) Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Emissionsphase der Investment-KG folgende einmaligen Vergütungen und Kosten an, die die Investment-KG zu tragen hat (Initialkosten): Für die Vermittlung des Eigenkapitals ist von der Investment-KG an die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder an Dritte eine Vergütung in Höhe von bis zu 9,52 Prozent (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf die Summe der eingezahlten Pflichteinlage zu entrichten.

Die Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten beträgt bis zu 13,83 Prozent bezogen auf den Ausgabepreis, wobei der Ausgabeaufschlag von der Investment-KG zur anteiligen Deckung der Initialkosten verwendet wird.

- c) Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investment-KG durch einen Anleger oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer der Investment-KG gemäß dem Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen. Die Anleger können während der vereinbarten Dauer der Investment-KG das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. § 133 Abs. 2 und Abs. 3 HGB gelten entsprechend, § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht

(§ 161 Abs. 1 KAGB). Ein Ausscheiden von Anlegern aus der Investment-KG oder die Kündigung des Gesellschaftsverhältnisses sind daher nur in Ausnahmesituationen möglich. Scheidet ein Anleger aus der Investment-KG aus, hat er – außer in den nachfolgenden Fällen – Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung. Im Fall des Ausscheidens eines Anlegers gemäß § 26 Abs. (1) lit. b) bis f) des Gesellschaftsvertrags, beispielsweise da in seiner Person ein wichtiger Grund im Sinne § 23 Abs. (1) Satz 3 des Gesellschaftsvertrags vorliegt oder entsteht, beträgt der Abfindungsanspruch des ausscheidenden Anlegers gegen die Investment-KG 80 % des Verkehrswerts der Beteiligung.

## 8.2 Vergütungen und Kosten

### 8.2.1 Sonstige Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Organe der Investment-KG zu zahlen sind

- a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Investment-KG eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,9 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investment-KG (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) am jeweiligen Ende des Geschäftsjahres. Ausschließlich für das Geschäftsjahr 2015 beträgt die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft jedoch mindestens 950.000 Euro (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).
- b) Vorbehaltlich des nachstehenden Abschnitts 8.2.1 lit. c) erhält der geschäftsführende Kommanditist der Investment-KG gemäß dem Gesellschaftsvertrag für seine Aufwendungen und als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit zulasten der Investment-KG eine jährliche Vergütung in Höhe von 1.190 Euro (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).
- c) Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Funktion als Geschäftsführer der Investment-KG übernimmt und damit auf Grundlage des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG Vergütungen im Sinne des vorstehenden Abschnitts 8.2.1 lit. b) erhält, sind diese mit der jährlichen Vergütung im Sinne von Abschnitt 8.2.1 lit. a) für die Verwaltung der Investment-KG abgegolten, so dass diese der die Investment-KG nicht zusätzlich belastet werden. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu nehmen.



- d) Der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) der Investment-KG erhält eine jährliche Haftungsvergütung für seine Aufwendungen und als Entgelt für seine persönliche Haftung in Höhe von bis zu 50.000 Euro (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Derzeit beträgt die jährliche Haftungsvergütung 11.900 Euro (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält somit in der Summe aus vorstehenden Abschnitten 8.2.1 lit. a) bis c) eine jährliche Vergütung von bis zu 1,9 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investment-KG (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer), für das Geschäftsjahr 2015 jedoch mindestens 950.000 Euro (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) und der Komplementär, als Organ der Investment-KG, erhält in der Summe eine jährliche Haftungsvergütung von bis zu 50.000 Euro (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

- e) Im Rahmen von Ankäufen und Verkäufen von Vermögensgegenständen im Sinne von § 1 lit. a) und lit. b) der als Anlage I beigefügten Anlagebedingungen erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende einmaligen Vergütungen:

Werden für die Investment-KG mittelbar oder unmittelbar Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,785 Prozent (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen.

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

Die Vergütung der Verwahrstelle beträgt gemäß der für die Investment-KG geltenden Anlagebedingungen bis zu 0,25 Prozent p. a. (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investment-KG am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres, begrenzt auf die Dauer der Platzierungsfrist jedoch mindestens bis zu 100.000 Euro (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Derzeit beträgt die Vergütung der Verwahrstelle 0,044625 Prozent p. a. (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investment-KG am Ende des jeweiligen Geschäftsjahrs, jedoch mindestens 11.900,00 Euro p. a. (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

### 8.2.3 Weitere Aufwendungen, die zulasten der Investment-KG gehen

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten der Investment-KG (ggf. auch durch Aufwands- bzw. Auslagenersatz an die Geschäftsbesorger der Investment-KG einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft):

- a) Kosten für externe Bewerter;
- b) bankübliche Depot- und Kontoführungsgebühren, insbesondere im Zusammenhang mit der Verwahrung von mittelbar bzw. unmittelbar gehaltenen Vermögensgegenständen der Investment-KG;
- c) bei der Verwaltung von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (einschließlich Aufwendungen im Zusammenhang mit Sicherheitenstellungen oder Platzierungsgarantien im Rahmen von erforderlichen Eigenkapitalzwischenfinanzierungen sowie Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Revitalisierungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten) der Investment-KG;
- d) bei der Verwaltung von direkt oder indirekt gehaltenen Vermögensgegenständen entstehende Kosten für deren Zertifizierung gemäß anerkannten Standards (z. B. DGNB).
- e) Kosten für Druck und Versand bzw. Bekanntmachung der für Anleger bestimmten Unterlagen einschließlich Verkaufsprospekte und Jahres- und ggf. Halbjahresberichte und den Auflösungsbericht sowie sonstige für Anleger bestimmte Druckunterlagen, sowie Kosten für die Information der Anleger mittels eines dauerhaften Datenträgers, soweit die Weiterbelastung rechtlich zulässig ist.
- f) Kosten für die Prüfung des direkt oder indirekt gehaltenen Gesellschaftsvermögens durch den Abschlussprüfer der Investment-KG sowie die Kosten der Prüfung des Jahresabschlusses;
- g) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investment-KG sowie der Abwehr von gegen die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Geschäftsführung der Investment-KG zulasten der Investment-KG erhobenen Ansprüchen;



- h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Investment-KG oder Immobiliengesellschaften erhoben werden;
  - i) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Investment-KG sowie ggf. ihrer Immobiliengesellschaften;
  - j) Kosten für die rechtlich erforderlichen Mitteilungen der Besteuerungsgrundlagen und entsprechender Bescheinigungen;
  - k) im Zusammenhang mit den an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlende Vergütungen sowie den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung entstehende Steuern.
- c) Für die Berechnung des Aufwendersersatzes gemäß vorstehender Abschnitte 8.2.3 lit. a) und b) ist auf die Höhe der Beteiligung der Investment-KG an der Immobiliengesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobiliengesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen (investmentrechtlich veranlasste Kosten), z. B. für von der Immobiliengesellschaft für die Investment-KG gesondert anzufertigende Vermögensaufstellungen gemäß § 271 Abs. 3 KAGB, nicht anteilig, sondern im vollem Umfang zulasten der Gesellschaft, die eine Beteiligung an der Immobiliengesellschaft hält und die diesen Anforderungen unterliegt.

#### 8.2.4 Transaktions- und Investitionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Investment-KG bzw. ggf. ihren Immobiliengesellschaften die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der direkt bzw. indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände der Investment-KG einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden der Investment-KG unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

#### 8.2.5 Weitere Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten im Zusammenhang mit Immobiliengesellschaften

- a) Die Regelungen der vorstehenden Abschnitten 8.2.1 bis 8.2.4 gelten, sofern nicht vorstehend bereits ausgeführt, entsprechend für die von der Investment-KG gehaltenen unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen an Immobiliengesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nummer 3 KAGB.
- b) Sofern die Vermögensgegenstände von der Investment-KG nicht direkt, sondern indirekt über eine Immobiliengesellschaft erworben, gehalten und veräußert werden, dürfen die relevanten Vergütungen nur einmal der Investment-KG oder den Immobiliengesellschaften belastet werden.

#### 8.3 Gesamtkostenquote

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft weist in den wesentlichen Anlegerinformationen, die dem Anleger vor einer Beteiligung als Bestandteil der Verkaufsunterlagen kostenlos zur Verfügung gestellt werden, eine sog. Gesamtkostenquote aus, die für das relevante Geschäftsjahr bei der Verwaltung der Investment-KG innerhalb des Berichtszeitraums zu Lasten der Investment-KG angefallene Kosten offenlegt und als Quote bezogen auf den durchschnittlichen Wert der Investment-KG darstellt. Die Gesamtkostenquote stellt eine einzige Zahl dar, die – sofern verfügbar – auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahrs der Investment-KG basiert. Sofern die erforderlichen Gesamtkosten, beispielsweise im Jahr der Gründung der Investment-KG, nicht zur Verfügung stehen, werden diese auf der Grundlage der erwarteten Gesamtkosten geschätzt (Art. 13 KII-VO). Die Gesamtkostenquote umfasst grundsätzlich sämtliche von der Investment-KG im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investment-KG und wird in den wesentlichen Anlegerinformationen unter der Bezeichnung „laufende Kosten“ im Sinne von Art. 10 Abs. 2 Buchstabe b der Verordnung (EU) Nr. 583/2010 zusammengefasst und wird als Prozentsatz ausgewiesen und im erforderlichen Maße erläutert. Die getragenen bzw. bei der Berechnung der Gesamtkostenquote zu berücksichtigenden Kosten und Zahlungen umfassen daher sämtliche Kosten und Zahlungen für die Verwaltung der Investment-KG an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, an die Verwahrstelle und an weitere Dritte, einschließlich der Jahresabschlussprüfung sowie der Bewertung der Vermögensgegenstände. Bezüglich der ggf. erfolgsab-

hängigen bzw. zusätzlichen Verwaltungsvergütungen für den Erwerb, die Veräußerung oder die Verwaltung von unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien der Investment-KG werden diese, sofern anwendbar, darüber hinaus gesondert als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Investment-KG angegeben.

Ausgenommen bei der Ermittlung der Gesamtkostenquote sind Transaktions- und Investitionskosten gemäß § 7 Abs. 4 der Anlagebedingungen der Investment-KG, also Kosten einschließlich Nebenkosten die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehen. Die Aufwendungen mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der direkt bzw. indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände der Investment-KG einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden der Investment-KG dabei gemäß der Anlagebedingungen unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet. Kosten die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften stehen und die nicht von Mietern erstattet werden, werden der Investment-KG belastet und sind nicht Bestandteil der Gesamtkostenquote.

**Wichtiger Hinweis:** Wie vorstehend dargelegt, stützt sich die Angabe der Gesamtkostenquote, sofern nicht geschätzt, auf Vorjahreswerte und daher ist, insbesondere auch während der Platzierungsfrist bzw. der Investitionsphase, und für die Dauer der Investment-KG insgesamt mit erheblichen Schwankungen dieser Angabe von Jahr zu Jahr zu rechnen (Hinweis gemäß Art. 11 Abs. (1) lit. b) KII-VO), wobei dies im Besonderen der Fall sein kann, sofern die Angabe der Gesamtkostenquote auf der Grundlage von Schätzungen erfolgen muss.

#### 8.4 Sonstige Angaben

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für ihre Tätigkeiten keine Pauschalgebühr; eine Angabe, aus welchen Vergütungen und Kosten sich die Pauschalgebühr zusammensetzt, ist daher nicht möglich bzw. erforderlich. Der Investment-KG wird darüber hinaus von der Kapitalverwaltungsgesellschaft neben der (vereinbarten und offengelegten) Vergütung zur Verwaltung der Investment-KG auch keine (zusätzliche) Verwaltungsvergütung für die in der Investment-KG gehaltenen Anteile oder Aktien, beispielsweise an

Immobilien-Gesellschaften, berechnet. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält auch keine Rückvergütungen der aus der Investment-KG an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendungserstattungen. Details zur Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch die Investment-KG und ob und welche Kosten der Investment-KG gesondert in Rechnung gestellt werden, sind in vorstehendem Abschnitt 8.2.1 i. V. m. Abschnitt 8.2.5 enthalten.

#### 8.5 Sonstige vom Anleger zu entrichtende etwaige Kosten und Gebühren

Mit seiner Beteiligung können dem Anleger zudem folgende sonstige Kosten entstehen:

- a) Soweit sich der Anleger direkt als Kommanditist an der Investment-KG beteiligt oder seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung umwandelt: Bearbeitungskosten gemäß dem Preisverzeichnis der Investment-KG bzw. ihres Geschäftsbesorgers, Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung ins oder Löschung 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.
- b) Kosten, Steuern und Nachteile bei der Übertragung, Teilung oder sonstigen Verfügung über einen Kommandit- bzw. Treuhandanteil oder eines Übergangs von Todes wegen für den jeweiligen Erwerber (z. B. Käufer, Erbe, Vermächtnisnehmer) und Übertragenden (z. B. Verkäufer, Schenker, Erblasser) (als Gesamtschuldner). Zu diesen Kosten gehören insbesondere
  - i) Rechts- und Steuerberatungskosten oder Vermittlungsgebühren,
  - ii) eine Bearbeitungsgebühr gemäß dem Preisverzeichnis der Investment-KG bzw. ihres Geschäftsbesorgers sowie
  - iii) die mit dem Nachweis der Erbfolge oder des Vermächtnisses sowie mit der Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten verbundenen Kosten.
- c) Kosten des Ausscheidens aus der Investment-KG in dem Fall, dass ein Anleger seinen Kapitalanteil so-

wie den Ausgabeaufschlag nicht fristgerecht oder nicht in voller Höhe erbringt und die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen den Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung erklärt. Der Anleger trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten und die der Investment-KG dadurch entstehenden Schäden. Die Investment-KG ist zudem berechtigt, ihre Schadenersatzansprüche mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen.

- d) Anstelle des Rücktritts kann die die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf der Grundlage der gesellschaftsvertraglichen Regelungen den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Anlegers auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Anleger die diesbezüglichen Kosten zu ersetzen.
- e) Bei nicht fristgerechter Einzahlung seines gezeichneten Kapitalanteils (Beteiligungsbetrags) nebst Ausgabeaufschlag können dem Gesellschafter außerdem Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen, z. B. zusätzlichen Bearbeitungsgebühren des Geschäftsbesorgers der Investment-KG, bleibt davon unberührt.
- f) Eigene Kosten, die ein Anleger individuell verursacht, sind von ihm selbst zu tragen. Dazu gehören beispielsweise Kommunikations-, Rechts- und Steuerberatungs- sowie Reisekosten, Kosten des Geldverkehrs (einschl. Bearbeitungs- und Bankgebühren), Kosten für einen Bevollmächtigten oder Sachverständigen und/oder persönliche Fremdfinanzierungskosten, Kosten für die Erstellung ausländischer Einkommenssteuererklärungen. Anfallen können diese Kosten u. a. für
  - i) Ausübung von Mitteilungspflichten oder Informations- und Kontrollrechten (u. a. Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Investment-KG),
  - ii) Teilnahme an Gesellschafterversammlungen der Investment-KG oder für die Beschlussfassung im Wege der schriftlichen Abstimmung,

- iii) Erteilung von Weisungen an den Treuhandkommanditisten,
- iv) Beratung bei Veräußerung/Beendigung der Beteiligung,
- v) Beratung bei einer Gesellschafterinsolvenz,
- vi) Beratung bei Übertragungen von/sonstigen Verfügungen über Kommanditanteile(n) (z. B. im Wege der Schenkung, Veräußerung, Erbfall),
- vii) Erstellung der Anlagen zur Erbschaft- bzw. Schenkungsteuererklärung,
- viii) Erlangung von Ansässigkeitsbescheinigungen,
- ix) Erstellung von steuerlichen Ergänzungsrechnungen,
- x) Anträge beim Wohnsitz- oder Betriebsfinanzamt, oder
- xi) Nachmeldung von individuellen Sonderbetriebseinnahmen und -ausgaben.

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

# 9. Ermittlung und Verwendung der Erträge

## 9.1 Ermittlung und Verwendung der Erträge und Häufigkeit der Auszahlung von Ausschüttungen/Entnahmen an die Anleger

Die Investment-KG erzielt bzw. erzielt in Zukunft konzeptgemäß vermögensverwaltende Einkünfte im Wesentlichen aus Vermietung und Verpachtung. Details hierzu siehe in vorstehendem Abschnitt 5, insbesondere Abschnitt 5.3. Die Ertragsverwendung der Investment-KG ist in den Anlagebedingungen der Investment-KG (vgl. § 8 der als Anlage I diesem Verkaufsprospekt beigefügten Anlagebedingungen) i. V. m. dem Gesellschaftsvertrag der Investment-KG geregelt. Der Komplementär der Investment-KG ist nicht mit einer Einlage an der Investment-KG beteiligt, somit ist er nicht an Ergebnis und Vermögen der Investment-KG beteiligt. Somit steht alleine den Kommanditisten bzw. Treugebern der Investment-KG das Ergebnis und Vermögen der Investment-KG auf der Grundlage der gesellschafts- und treuhandvertraglichen Bestimmungen zu.

Die Beteiligung der Kommanditisten bzw. Treugeber am Ergebnis der Investment-KG, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütungen für den geschäftsführenden Kommanditisten, den Komplementär bzw. den Treuhandkommanditisten ergibt, bestimmt sich grundsätzlich nach dem Verhältnis der Kapitalkonten I und II zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Soweit die Investment-KG über freie Liquidität verfügt und die Investment-KG diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investment-KG bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investment-KG benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter ausschütten (Entnahme). Ein Beschluss der Gesellschafter erfolgt hierfür nicht. Soweit eine Entnahme von freier Liquidität gemäß vorstehender Regelung durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht erfolgt, können die Gesellschafter gegebenenfalls über die Verwendung von Entnahmen, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investment-KG bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investment-KG benötigt werden, entscheiden. Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis der Kapitalkonten I und II an Entnahmen teil. Auszah-

lungen (Ausschüttungen/Entnahmen) enthalten ggf. auch Kapitalrückzahlungen an die Anleger.

An den Entnahmen nehmen die Gesellschafter dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht. Die Real I.S. hat zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung vorgesehen, mögliche Auszahlungen an die Anleger grundsätzlich einmal im Jahr – jeweils für das vorangegangene Geschäftsjahr – vorzunehmen, wobei der Zeitpunkt hierfür formal nicht festgelegt ist. Gemäß der derzeitigen Planung sollen mögliche Auszahlungen zum 30. Juni des Folgejahrs erfolgen, wobei insbesondere während der Platzierungsfrist für ein Geschäftsjahr ggf. auch keine Auszahlungen erfolgen können, sofern dies im Zusammenhang mit dem Aufbau des gemäß der Anlagestrategie angestrebten Immobilienportfolios erforderlich erscheint. Aufgrund des Konzepts der vorliegenden Beteiligung ist während der Laufzeit der Investment-KG ohnehin mit nicht unerheblichen Schwankungen bezüglich der Höhe von möglichen Auszahlungen an die Anleger zu rechnen. Auszahlungen und Kapitalrückflüsse an die Anleger sind weder garantiert noch können diese im Rahmen des vorliegenden Beteiligungsangebots vorhergesagt werden, vielmehr werden diese im Wesentlichen aus dem tatsächlichen Ergebnis aus der Bewirtschaftung der unmittelbar bzw. mittelbar gehaltenen Immobilien der Investment-KG, aus deren An- und Verkaufskonditionen nebst deren Finanzierung sowie aus sonstigen relevanten Einflussfaktoren im Rahmen der Investition resultieren. **Wichtige Risikohinweise hierzu sollten vom Anleger vor einer Beteiligung in Abschnitt 6.3, insbesondere Abschnitt 6.3.1 lit. r), Abschnitt 6.3.4 bzw. 6.3.5, gelesen und verstanden worden sein.**

An Entnahmen von Netto-Verwertungserlösen aus der Veräußerung von Immobilien durch die Investment-KG oder die Immobilien-Gesellschaften oder von Anteilen an Immobilien-Gesellschaften nehmen die Gesellschafter im Verhältnis der Kapitalkonten I teil.

Eine Rückgewähr des geleisteten Beteiligungsbetrags oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Gesellschafter darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Investment-KG unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten der Investment-KG bedarf die

Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Entnahme, die den Wert der Einlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers.

**Weitere Details zu vorstehenden Sachverhalten, auch bezogen auf etwaige Abweichungen hiervon während der Platzierungsfrist, sind vorstehendem Abschnitt 7.2.3 zu entnehmen.**

- Auf Verlangen werden diese Unterlagen bzw. Informationen auch in Papierform zur Verfügung gestellt und können bei der Real I.S. unter vorstehender Geschäftsanschrift angefordert werden.

Die Investment-KG veröffentlicht den ersten Jahresbericht innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des ersten Geschäftsjahres zum 31.12.2014.

## 9.2 Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

Die Real I.S. als von der Investment-KG bestellte externe Kapitalverwaltungsgesellschaft fungiert als alleinige Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen der Investment-KG (z. B. Ausschüttungen/Entnahmen) an die Anleger ausführt.

## 9.3 Bisherige Wertentwicklung der Investment-KG

Eine historische Wertentwicklung kann zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht angegeben werden, da noch keine ausreichende Datenhistorie vorliegt, um eine Wertentwicklung in der Vergangenheit in für den Anleger nützlicher Weise zu präsentieren. Die Investment-KG wurde erst kurz vor Aufstellung des Verkaufsprospekts neu gegründet und die von der Investment-KG zu erwerbenden Vermögensgegenstände stehen abschließend noch nicht fest. Angaben zur Wertentwicklung werden jedoch – sobald dies möglich ist – im Rahmen der Jahresberichte bzw. während der Platzierungsfrist in den wesentlichen Anlegerinformationen erfolgen.

**Wichtiger Hinweis:** An der Zeichnung der treuhänderischen Kommanditbeteiligung Interessierte erhalten den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag), die wesentlichen Anlegerinformationen und den letzten veröffentlichten Jahresbericht der Investment-KG (in der jeweils geltenden Fassung, die „**Verkaufsunterlagen**“) kostenlos zu den üblichen Geschäftszeiten nach ihrer Wahl

- als pdf-Download auf der Internetseite der Real I.S. unter [www.realisag.de](http://www.realisag.de) oder
- auf einem dauerhaften Datenträger (wie beispielsweise in CD-Form) bei der Real I.S. AG mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Innere Wiener Straße 17 in 81667 München, als der für die Investment-KG bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft.

# 10. Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften

## 10.1 Vorbemerkung

Die nachfolgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Grundlagen der steuerlichen Konzeption des Beteiligungsangebots dar. Sie basieren auf der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Rechtslage, der Rechtsprechung und der veröffentlichten Auffassung der Finanzverwaltung sowie der einschlägigen Fachliteratur. Vorgeschlagene Gesetzesänderungen, die nicht bereits vom Deutschen Bundestag beschlossen wurden und nicht amtlich veröffentlichte Aussagen der Finanzverwaltung sowie sonstige nicht verbindliche Äußerungen wurden, soweit nicht gesondert darauf hingewiesen wird, den Erläuterungen nicht zugrunde gelegt.

Die Ausführungen geben die für den Anleger wesentlichen steuerlichen Folgen einer Beteiligung an der Investment-KG wieder. Die wesentlichen steuerlichen Konsequenzen des Erwerbs, des Haltens und einer Verfügung über den Anteil an der Investment-KG sind abhängig von den individuellen Verhältnissen des einzelnen Anlegers. Eine umfassende Behandlung sämtlicher steuerrelevanter Auswirkungen auf den Anleger setzt daher die Kenntnis seiner individuellen steuerlichen Situation voraus, welche dem Anbieter, der Kapitalverwaltungsgesellschaft, nicht bekannt ist. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen somit auf Annahmen und können eine individuelle steuerliche Beratung des Anlegers durch einen Steuerberater/Rechtsanwalt nicht ersetzen.

Die Darstellung in diesem Abschnitt gilt nur für Anleger, die in Deutschland als natürliche Personen unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind, ihre Beteiligung an der Investment-KG im steuerlichen Privatvermögen halten und die den Erwerb ihres Anteils nicht fremdfinanzieren sowie nicht am Zweitmarkt erworben haben. Der Anbieter rät ausdrücklich von einer Fremdfinanzierung des Erwerbs ab (vgl. zu den steuerlichen Risiken einer Fremdfinanzierung des Erwerbs die Ausführungen in Abschnitt 6.3.4).

Die Ausführungen in diesem Abschnitt sind im Zusammenhang mit dem Abschnitt 6 „Risiken“ zu lesen. Jeder Anleger sollte vor seiner Anlageentscheidung die Ausführungen zu den steuerlichen Risiken in vorstehendem Abschnitt 6.3.4 „Steuerliche Risiken“ gelesen und verstanden haben.

Die nachstehend beschriebenen steuerlichen Konsequenzen aus dem Beteiligungsangebot können nicht oder in abweichender Form eintreten, wenn die

Beteiligung von Personen gehalten wird, die die vorgenannten Merkmale nicht in eigener Person verwirklichen. Der Anbieter empfiehlt jedem interessierten Anleger, vor Erwerb der Vermögensanlage Rücksprache mit seinem persönlichen steuerlichen Berater zu halten.

## 10.2 Steuerliches Fondskonzept

### 10.2.1 Steuerliche Transparenz der Investment-KG

Sowohl die Investment-KG als auch die Immobilien-Gesellschaften stellen für steuerliche Zwecke transparente Personengesellschaften dar, die für ertragsteuerliche Zwecke selbst nicht als Steuersubjekt angesehen werden. Vielmehr werden deren Wirtschaftsgüter – vorliegend die Immobilien sowie die Finanzanlagen der Liquiditätsreserve – nach § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO direkt dem Anleger entsprechend seiner direkten bzw. indirekten Beteiligung zugeordnet. Die von der Investment-KG und den Immobilien-Gesellschaften erzielten Einnahmen werden in der Folge auf Gesellschaftsebene im Wege der einheitlichen und gesonderten Feststellung ermittelt und anschließend dem Anleger gemäß seiner Beteiligungsquote zugerechnet. Der individuelle Ergebnisanteil ist dann bei und von diesem nach den persönlichen Verhältnissen der Einkommensteuer zu unterwerfen.

Anders verhält es sich hinsichtlich der Verkehr- und Realsteuern, mithin der Grunderwerb, Umsatz und Grundsteuer sowie der Gewerbesteuer. Bei diesen sind sowohl die Investment-KG als auch die Immobilien-Gesellschaften selbst das Steuersubjekt und sind damit für die betreffenden Steuerarten gegebenenfalls zahlungsverpflichtet.

### 10.2.2 Steuerliche Behandlung der Treuhandbeteiligung

Die Anleger werden sich zunächst mittelbar als Treugeber über den Treuhandkommanditisten an der Investment-KG beteiligen. Bei mittelbarer Beteiligung eines Anlegers über den Treuhandkommanditisten wird aus zivilrechtlicher Sicht nicht der Anleger selbst, sondern der Treuhandkommanditist zum Kommanditisten der Investment-KG. Im Verhältnis des Anlegers zum Treuhandkommanditisten stehen die Rechte aus der Beteiligung an der Investment-KG aber dem Anleger direkt zu (§ 2 Abs. 2. des Treuhandvertrags). Ferner kann der Anleger jederzeit das Treuhandverhältnis kündigen und in die Stellung als Kommanditist wechseln (§ 9 Abs. 1 des Treuhandvertrags). Dies hat

zur Folge, dass der Treugeber das Geschehen jederzeit beherrscht und wirtschaftlich wie ein unmittelbar beteiligter Gesellschafter gestellt ist. Die Ausgestaltung des Treuhandverhältnisses genügt den Anforderungen des so genannten Treuhanderlasses (BMF-Schreiben vom 01.09.1994, BStBl. I 1994, 604), so dass das Treuhandverhältnis für Steuerzwecke transparent ist. Das steuerliche Ergebnis der Investment-KG wird dem Anleger (Treugeber) gemäß seiner Beteiligungsquote zugerechnet. Dies hat zur Folge, dass für steuerliche Zwecke der Anleger selbst und nicht der Treuhänder Einkünfte aus der Vermögensanlage bezieht.

### 10.2.3 Einkunftserzielungsabsicht

Um mit der Vermietungstätigkeit im Rahmen der Vermögensanlage keine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei zu begründen, muss nach Auffassung der Finanzverwaltung sowohl auf Ebene der Investment-KG bzw. der Immobilien-Gesellschaften als auch auf Anlegerebene die Absicht erkennbar sein, aus der wirtschaftlichen Betätigung bei Betrachtung der Gesamtdauer nachhaltig einen Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben zu erzielen (BMF-Schreiben vom 08.10.2004, BStBl. I 2004, 933). Andernfalls würden Einkünfte dem nicht steuerbaren Bereich der privaten Vermögenssphäre zugeordnet werden (Liebhaberei). Werbungskosten könnten dann nicht abgezogen und Verluste nicht geltend gemacht werden.

#### 10.2.3.1 Ebene der Immobilien-Gesellschaften und der Investment-KG

Die objektive Beweislast für das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht trifft den Steuerpflichtigen, der nachweisen muss, dass aufgrund der voraussichtlichen Dauer der Nutzung der Immobilie(n) ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt wird.

Konzeptionsgemäß sollen von der Investment-KG bzw. ggf. den Immobilien-Gesellschaften nur Objekte erworben werden, die während der voraussichtlichen Dauer der Nutzung einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erwarten lassen, so dass sowohl die Immobilien-Gesellschaften als auch die Investment-KG über eine Einkunftserzielungsabsicht verfügen sollten.

#### 10.2.3.2 Ebene des Anlegers

Besteht auf Ebene der Investment-KG eine Einkunftserzielungsabsicht, indiziert diese gleichzeitig eine solche für den Anleger. Allerdings können in der Person

des Anlegers Tatsachen oder Beweisanzeichen, welche die Erzielung eines Überschusses aus der gegenständlichen Beteiligung ausschließen, die Vermutung für eine Einkunftserzielungsabsicht auf Anlegerebene entfallen lassen. Solche Tatsachen und Beweisanzeichen können beispielsweise eine Fremdfinanzierung der Beteiligung an der Investment-KG, die das Entstehen eines Totalüberschusses ausschließt, oder jährliche hohe Reisekosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage sein. Der Anbieter geht für Zwecke der Erläuterungen in diesem Verkaufsprospekt davon aus, dass Ausnahmefälle wie vorstehend beispielhaft ausgeführt auf Anlegerebene nicht vorliegen werden und deshalb von einer Einkunftserzielungsabsicht auszugehen ist.

### 10.3 Besteuerung in der Investitionsphase

Die Investitionsphase umfasst den Zeitraum bis zur vollständigen Platzierung und zu dem Investment des Eigenkapitals. Während der Investitionsphase fließen dem beteiligten Anleger gemäß dem vorliegenden Investitionskonzept bereits überwiegend Erträge aus der Vermietung und Verpachtung der mittelbar bzw. unmittelbar gehaltenen Immobilien sowie daneben aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve zu. Die Besteuerung dieser Einkünfte wird der vereinfachten Darstellung halber im Rahmen der Darstellung der Nutzungsphase erläutert.

#### 10.3.1 Grunderwerbsteuer

Die von der Investment-KG geplanten Grundstückserwerbe unterliegen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG der Grunderwerbsteuer.

Neben dem direkten Grundstückserwerb kann auch der Erwerb von Anteilen oder die unmittelbare oder mittelbare Änderung des Gesellschafterbestands an einer immobilienhaltenden Personengesellschaft der Grunderwerbsteuerpflicht gemäß § 1 Abs. 2a S. 1 GrEStG unterliegen. Voraussetzung hierfür ist allerdings die vollständige oder teilweise Änderung (in Höhe von mindestens 95 Prozent) des Gesellschafterbestandes der Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren.

Durch den Beitritt der Anleger (über den Treuhandkommanditisten) zur Investment-KG wird keine Grunderwerbsteuer nach § 1 Abs. 2a GrEStG ausgelöst, da die Real I.S. stets mit mind. 5,33 Prozent am Gesellschaftsvermögen der Investment-KG beteiligt bleibt. Auch scheidet eine Anteilsvereinigung gemäß



§ 1 Abs. 3 GrEStG aus, da sich nicht sämtliche Anteile an der Investment-KG unmittelbar oder mittelbar in der Hand eines Erwerbers vereinigen.

### 10.3.2 Umsatzsteuer/Anlegerbeitritt

Der Beitritt des Anlegers zur Investment-KG unterliegt nicht der Umsatzsteuer.

## 10.4 Besteuerung in der Nutzungsphase

Während der Nutzungsphase erzielt der Anleger im Wesentlichen Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung der unmittelbar bzw. ggf. mittelbar gehaltenen Immobilien der Investment-KG sowie in untergeordnetem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen aus der Anlage der Liquiditätsreserve.

Die Nutzungsphase endet mit der Veräußerung der Immobilien oder der Beteiligungen an den Immobilien-Gesellschaften oder der Übertragung der Beteiligung durch den Anleger.

### 10.4.1 Ertragsbesteuerung

#### 10.4.1.1 Qualifikation der Einkünfte

Für die Besteuerung kommt es unter verschiedenen Aspekten darauf an, ob dem einzelnen Gesellschafter gewerbliche oder nicht-gewerbliche Einkünfte zuzurechnen sind.

Eine gewerbliche Tätigkeit ist nach § 15 Abs. 2 EStG eine selbständige nachhaltige Betätigung, die mit der Absicht, Gewinne zu erzielen, unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, sofern die Betätigung weder als Ausübung von Land- und Forstwirtschaft noch als Ausübung eines freien Berufs noch als eine andere selbständige Arbeit anzusehen ist. Außerdem müssen als allgemein anerkanntes weiteres ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal die Grenzen der privaten Vermögensverwaltung überschritten sein (R 15.7 Abs. 1 EStR).

Die langfristige Vermietung und Verpachtung der Immobilien stellt für die Investment-KG eine nur vermögensverwaltende Tätigkeit dar. Die Investment-KG ist nicht nach § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG gewerblich geprägt, da nicht der Komplementär geschäftsführungsbefugt ist, sondern ausschließlich der geschäftsführende Kommanditist zur Geschäftsführung berufen ist. Gleiches wäre konzeptionsgemäß der Fall, sofern Immobilien über vorgeschaltete Immobilien-Gesellschaften

erworben würden. Der Anleger erzielt mit der Vermietung und Verpachtung der Immobilien an die verschiedenen Mieter daher Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG.

Nach der BFH-Rechtsprechung (z. B. Urteile vom 31.05.2007, Az. IV R 17/05, BStBl. II 2007, 768, und vom 26.06.2007, Az. IV R 49/04, BStBl. II 2009, 289) liegt eine gewerbliche Tätigkeit auch dann vor, wenn ein Totalüberschuss nicht schon während der laufenden Nutzungsphase erzielt werden kann, sondern dieser erst durch die Veräußerung des Wirtschaftsgutes nach der beabsichtigten Nutzungsphase erwirtschaftet wird. Diese Entscheidungen sind bisher nur zu beweglichen Wirtschaftsgütern ergangen. Der BFH hat sich bislang nicht festgelegt, ob dieser Rechtsgedanke auch auf Immobilien übertragen werden kann. Die Finanzverwaltung greift diese Rechtsprechung in dem BMF-Schreiben vom 01.04.2009 (Az. IV C 6 – S 2240/08/10008, BStBl. II 2009, 515) auf und vertritt die Ansicht, dass bei einem geschlossenen Fonds, der einen Totalüberschuss nur durch die Erzielung eines Veräußerungsgewinns erzielt, stets ein Gewerbebetrieb vorliegt. Die Investment-KG bzw. die Immobilien-Gesellschaften sollen konzeptionsgemäß bereits während der Nutzungsphase einen Totalüberschuss erzielen. Daher sollte die vorstehende Rechtsauslegung der Finanzverwaltung vorliegend ohne Auswirkungen bleiben.

Neben den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung werden dem Anleger in geringem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen i. S. d. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG aus der verzinslichen Anlage der Liquiditätsreserve vermittelt.

#### 10.4.1.2 Einkunftsermittlung

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen ermitteln sich aus dem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten. Hierbei gilt das Zufluss-/Abflussprinzip gemäß § 11 EStG, welches die Einnahmen bzw. die Ausgaben grundsätzlich dem Wirtschaftsjahr zurechnet, in dem sie tatsächlich geflossen sind bzw. geleistet wurden.

#### *Abziehbare Aufwendungen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung*

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung können sowohl auf Ebene der Gesellschaft(en) als auch auf Anlegerebene Werbungskosten entstehen. Erwachsen dem Anleger eigene Werbungskosten



im Zusammenhang mit seinem Engagement an der Investment-KG (sog. Sonderwerbungskosten), werden diese nach Mitteilung an die Investment-KG im Rahmen der Ergebnisermittlung erfasst und wirken sich dort steuermindernd in dessen Ergebnisanteil aus.

Werbungskosten auf Gesellschaftsebene, die mit der Anschaffung der Immobilien nicht in konkretem Zusammenhang stehen und die keine Anschaffungsnebenkosten darstellen, können unter Beachtung des so genannten Fonds-Erlasses (BMF-Schreiben vom 20.10.2003, BStBl. I 2003, S. 546) unmittelbar von den erzielten Einnahmen abgezogen werden. Dazu zählen etwa die laufenden, nicht auf die Investitionsphase entfallenden Dienstleistungsvergütungen, wie die Vergütung an den Treuhandkommanditisten sowie die Geschäftsführungs- beziehungsweise die Haftungsvergütung und die nicht umlagefähigen Immobiliennebenkosten. Zu den sofort abzugsfähigen Werbungskosten gehören ebenfalls Aufwendungen für die in Anspruch genommene Fremdkapitalfinanzierung der Investment-KG bzw. der Immobilien-Gesellschaften, insbesondere die hierfür geleisteten Zinszahlungen.

Zu den Anschaffungskosten für die Immobilien können hingegen auch die Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Abwicklung des Projekts in der Investitionsphase anfallen, insbesondere die Erwerbsnebenkosten, Vergütungen für die Objektaufbereitung und Konzeption, Finanzierungsvermittlungsgebühren und Eigenkapitalvermittlungsgebühren gehören.

Werden Aufwendungen als Anschaffungskosten oder Anschaffungsnebenkosten qualifiziert, können diese nicht sofort einkommensmindernd abgezogen werden. Insbesondere die von der Investment-KG bzw. den Immobilien-Gesellschaften gezahlten Kaufpreise für die Immobilienerwerbe werden als Anschaffungskosten aktiviert. Die aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten sind jeweils anteilig auf das Gebäude, die Außenanlagen sowie den Grund und Boden aufzuteilen. Soweit die Anschaffungskosten auf das Gebäude sowie die Außenanlagen als abnutzbares Wirtschaftsgut entfallen, können diese im Wege der jährlichen Absetzung für Abnutzung der jeweiligen Immobilie (AfA) einkommensmindernd als Werbungskosten berücksichtigt werden. Die jährliche AfA beträgt nach § 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 lit. a) EStG (für nach dem 31.12.1924 fertiggestellte Gebäude) 2 Prozent der Anschaffungskosten für das Gebäude.

### *Abziehbare Aufwendungen bei den Einkünften aus Kapitalvermögen*

Im Rahmen der Einkünfte aus Kapitalvermögen ist ein Abzug der tatsächlich angefallenen Werbungskosten nicht möglich. Der Steuerpflichtige kann lediglich den Sparer-Pauschbetrag i. H. v. 801 Euro bzw. 1.602 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten als Werbungskosten geltend machen. Über diesen Betrag hinausgehende Ausgaben können, auch wenn sie tatsächlich geleistet wurden, nicht als Werbungskosten angesetzt werden.

### *Kein Steuerstundungsmodell i. S. v. § 15b EStG*

Nach § 15b Abs. 1 S. 1 EStG, der gemäß § 21 Abs. 1 S. 2 EStG auch für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung Anwendung findet, dürfen Verluste aus einem Steuerstundungsmodell nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen, sondern lediglich mit Einkünften aus derselben Einkunftsquelle in den folgenden Wirtschaftsjahren verrechnet werden. Ein Steuerstundungsmodell liegt vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile in Form von negativen Einkünften erzielt werden sollen. Dies ist der Fall, wenn dem Anleger durch ein vorgefertigtes Konzept die Möglichkeit geboten werden soll, zumindest in der Anfangsphase der Investition Verluste mit seinen übrigen Einkünften zu verrechnen. Dabei darf innerhalb des Zeitraums, bis zu dem nach dem Konzept keine nachhaltigen positiven Einkünfte erzielt werden, das Verhältnis der prognostizierten Verluste zur Höhe des gezeichneten und nach dem Konzept auch aufzubringenden Kapitals 10 Prozent nicht übersteigen.

Die Investitionen der Investment-KG stehen zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht abschließend fest. Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot handelt es sich deshalb nicht um ein vorgefertigtes Konzept, bei dem Verluste prognostiziert werden. Etwaig anfallende Verluste aus der Beteiligung sollten daher im Jahr ihrer Entstehung einkommensmindernd berücksichtigt werden können.

### *Verlustverrechnungsbeschränkung nach § 15a EStG*

Nach § 15a Abs. 1 S. 1 und § 21 Abs. 1 S. 2 EStG darf der einem Anleger zuzurechnende Anteil am Verlust der Investment-KG nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, soweit hierdurch ein negatives Kapitalkonto des Anlegers entsteht oder sich erhöht. Der Anleger kann in diesem Fall den entstandenen Verlust nur mit zukünftigen positiven Einkünften aus derselben Einkunftsquelle ausgleichen.

### *Allgemeiner Verlustabzug gemäß § 10d EStG*

Verluste, die bei der Ermittlung des Gesamtbetrags der Einkünfte nicht ausgeglichen werden, können nach § 10d Abs. 1 S. 1 EStG bis zu einem Betrag in Höhe von 1.000.000 Euro bzw. 2.000.000 Euro bei zusammenveranlagten Ehegatten vom Gesamtbetrag der Einkünfte des unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeitraums abgezogen werden (Verlustrücktrag). Darüber hinausgehende, nicht abziehbare Verluste können nach § 10d Abs. 2 S. 1 EStG in den folgenden Besteuerungszeiträumen bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte von 1.000.000 Euro, bei zusammenveranlagten Ehegatten 2.000.000 Euro, darüber hinaus zu 60 Prozent der diesen Betrag übersteigenden Summe ausgeglichen werden (Verlustvortrag).

#### **10.4.1.3 Steuersatz**

##### *Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung*

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen beim Anleger dessen individuellem Steuersatz. Der maximale Grenzsteuersatz der Einkommensteuer beträgt derzeit 45 Prozent ab einem zu versteuernden Einkommen von 250.731 Euro für Ledige und 501.462 Euro für zusammenveranlagte Ehegatten. Auf die zu zahlende Einkommensteuer werden 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag erhoben.

##### *Einkünfte aus Kapitalvermögen*

Die Zinseinkünfte unterliegen gemäß § 32d Abs. 1 S. 1 EStG einem besonderen Steuertarif für Einkünfte aus Kapitalvermögen. Dieser beträgt linear 25 Prozent. Erfolgt die Anlage im Inland, wird die Steuer gemäß § 43 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 EStG als Kapitalertragsteuer in Höhe von 25 Prozent unmittelbar von dem die Zinsen auszahlenden Kreditinstitut abgeführt und ist hierdurch abgegolten, mit der Folge, dass eine Veranlagung beim Anleger grundsätzlich unterbleiben kann (sogenannte Abgeltungsteuer). Auch auf die zu zahlende Abgeltungsteuer werden 5,5 Prozent Solidaritätszuschlag erhoben, der gleichermaßen an der Quelle einbehalten und abgeführt wird.

Der Anleger kann nach § 32d Abs. 6 S. 1 EStG die bezogenen Einkünfte aus Kapitalvermögen der regulären tariflichen Einkommensteuer unterwerfen, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt (sog. Günstigerprüfung). Der Anleger hat diese Wahlmöglichkeit im Rahmen seiner Veranlagung geltend zu

machen, wobei der Antrag vom Steuerpflichtigen nur einheitlich für sämtliche Kapitaleinkünfte eines Veranlagungszeitraums gestellt werden kann und zusammenveranlagte Ehegatten dieses Wahlrecht lediglich gemeinsam ausüben können. Das Finanzamt prüft dann im Rahmen der Steuerfestsetzung, ob die Anwendung der tariflichen Einkommensteuer zu einer niedrigeren Belastung führt. Sollte dies nicht der Fall sein, gilt der Antrag des Anlegers als nicht gestellt.

Sollten im Rahmen des Cashmanagement liquide Mittel im Ausland angelegt und dort Quellensteuer einbehalten werden, sind die Quellensteuern gekürzt um einen entstandenen Ermäßigungsanspruch bis zur Höhe des Abgeltungsteuersatzes von 25 % auf die Einkommensteuer anrechenbar (§ 32d Abs. 5 EStG).

##### *Kirchensteuer*

Soweit ein Anleger Mitglied einer steuerberechtigten Religionsgemeinschaft ist, schuldet er darüber hinaus Kirchensteuer. Die Höhe ist abhängig von den anzuwendenden Landeskirchensteuergesetzen und beträgt regelmäßig zwischen 8 Prozent und 9 Prozent der Einkommensteuerschuld.

#### **10.4.1.4 Keine Anwendung des Investmentsteuergesetzes**

Die Investment-KG qualifiziert als Personen-Investmentgesellschaft i. S. d. § 18 InvStG, deren Einkünfte nach den allgemeinen Regeln zu versteuern sind. Die besonderen für bestimmte offene Investmentfonds geltenden steuerlichen Vorschriften des Investmentsteuergesetzes finden auf das gegenständliche Beteiligungsangebot keine Anwendung.

#### **10.4.2 Gewerbesteuer**

Weder die Investment-KG noch ggf. die Immobilien-Gesellschaften unterhalten einen Gewerbebetrieb oder erzielen Einkünfte aus dem bzw. einem Gewerbebetrieb. Gewerbesteuer fällt daher nicht an.

#### **10.4.3 Umsatzsteuer**

Die Investment-KG bzw. ggf. die Immobilien-Gesellschaften üben mit der Vermietung und Verpachtung der Immobilien eine unternehmerische Tätigkeit i. S. d. Umsatzsteuergesetzes aus. Die Vermietung von Grundstücken stellt grundsätzlich eine von der Umsatzsteuer befreite Leistung dar, die Investment-KG bzw. ggf. die Immobilien-Gesellschaften sind jedoch

gemäß § 9 Abs. 1 UStG berechtigt, auf die Steuerbefreiung zu verzichten und die Vermietung und Verpachtung der Umsatzsteuer zu unterwerfen, soweit die Mieter die Gebäudeflächen der Immobilien selbst für umsatzsteuerpflichtige Leistungen verwenden. Verwenden die Mieter die Gebäudeflächen der Immobilien teilweise für steuerpflichtige und teilweise für steuerfreie Ausgangsumsätze, so ist eine Option zur Umsatzsteuer nur hinsichtlich der für steuerpflichtige Umsätze genutzten Gebäudeflächen zulässig.

Die Investment-KG bzw. ggf. die Immobilien-Gesellschaften sind ferner als Unternehmer grundsätzlich zum Vorsteuerabzug berechtigt, soweit sie mit der Vermietung der jeweiligen Immobilie steuerpflichtige Ausgangsumsätze tätigen. Soweit die Investment-KG bzw. ggf. die Immobilien-Gesellschaften nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, sind sie mit der ihnen in Rechnung gestellten Umsatzsteuer endgültig belastet.

#### 10.4.4 Grundsteuer

Die Investment-KG bzw. ggf. die Immobilien-Gesellschaften haben auf die von Ihnen gehaltenen Immobilien eine jährlich anfallende Grundsteuer zu entrichten, die aber im Regelfall von den jeweiligen Mietern im Rahmen der Mietnebenkosten getragen wird.

#### 10.4.5 Vermögensteuer

Eine Vermögensteuer wird in Deutschland derzeit nicht erhoben.

### 10.5 Besteuerung in der Desinvestitionsphase

Im Zeitraum der Desinvestitionsphase erzielt der Anleger Veräußerungserlöse entweder aus dem Verkauf der entsprechenden Immobilie durch die Investment-KG bzw. ggf. die Immobilien-Gesellschaft(en) oder aus dem Verkauf der (Kommandit-)Anteile an den Immobilien-Gesellschaften durch die Investment-KG oder aus dem Verkauf des Anteils an der Investment-KG durch den Anleger selbst.

Daneben erzielt der Anleger in der Desinvestitionsphase – soweit noch nicht alle Immobilien veräußert sind – Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung der entsprechenden Immobilien sowie in untergeordnetem Umfang Einkünfte aus Kapitalvermögen aus der Anlage der Liquiditätsreserve. Die Besteuerung dieser Vermietungs- und Verpachtungseinkünfte und Einkünfte aus Kapitalvermögen wurde bereits vorstehend erläutert.

### 10.5.1 Ertragsbesteuerung

#### 10.5.1.1 Privates Veräußerungsgeschäft

Die Veräußerung eines Grundstücks ist gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG nicht steuerbar, wenn der Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung mehr als zehn Jahre beträgt. Für die Berechnung des maßgeblichen Zeitraums wird auf den Abschluss des obligatorischen Rechtsgeschäftes (z. B. Kaufvertrag) abgestellt. Erwerben Anleger Grundstücke wie in dem hier vorliegenden Fall über eine vermögensverwaltende Investment-KG und ggf. über deren Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften, ist nicht nur der Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks – ggf. durch die Immobilien-Gesellschaften und der Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile an den Immobilien-Gesellschaften durch die Investment-KG –, sondern ebenfalls der Zeitpunkt des Erwerbs des Anteils an der Investment-KG durch den Anleger zu beachten. Maßgeblich ist dabei das später eintretende Ereignis. Die durch die Investment-KG bzw. die Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien stellen jeweils unterschiedliche Wirtschaftsgüter dar, die selbständig und unabhängig voneinander übertragen werden können. Diese Wirtschaftsgüter werden vorliegend von der Investment-KG (teilweise) ggf. erst nach dem Beitritt der Anleger erworben. Aufgrund der in § 23 Abs. 1 S. 4 EStG angeordneten transparenten Betrachtungsweise der Investment-KG sowie der Immobilien-Gesellschaften für steuerliche Zwecke wird die Veräußerung der Kommanditanteile an der Investment-KG oder den Immobilien-Gesellschaften ebenfalls der unmittelbaren (anteiligen) Übertragung der gehaltenen Wirtschaftsgüter und damit der Grundstücksveräußerung gleichgestellt. Wird somit konzeptionsgemäß das entsprechende Grundstück durch die Investment-KG, durch die Immobilien-Gesellschaft(en), die Anteile an Immobilien-Gesellschaften durch die Investment-KG und auch der Anteil des Anlegers an der Investment-KG länger als zehn Jahre gehalten, erfolgt nach der derzeit geltenden Rechtslage sowohl bei der Veräußerung der Immobilien als auch bei der Veräußerung der Anteile an Immobilien-Gesellschaften und bei der Veräußerung des Anteils an der Investment-KG keine Besteuerung eines gegebenenfalls anfallenden Veräußerungsgewinns.

Beträgt der Zeitraum zwischen der Anschaffung und der Veräußerung eines Grundstücks nicht mehr als zehn Jahre, d. h. wird eine Immobilie, der Anteil an einer Immobilien-Gesellschaft oder der Anteil an der Investment-KG weniger als oder genau zehn Jahre gehalten, ist der Gewinn aus der Veräußerung des

entsprechenden Grundstücks, bzw. des Anteils an der Immobilien-Gesellschaft bzw. der Investment-KG nach § 22 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG als privates Veräußerungsgeschäft mit dem individuellen Steuersatz des Anlegers zu versteuern. Der Gewinn oder Verlust eines privaten Veräußerungsgeschäfts ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 EStG der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungspreis einerseits und den fortgeführten Anschaffungskosten und den Veräußerungskosten andererseits.

#### **10.5.1.2 Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels**

Sofern die Veräußerung der Immobilien bzw. einer Kommanditbeteiligung an den Immobilien-Gesellschaften oder der Investment-KG einen gewerblichen Grundstückshandel begründet oder die Beteiligung an der Investment-KG einem bereits bestehenden gewerblichen Grundstückshandel des Anlegers zuzuordnen wäre, hätte dies insbesondere zur Folge, dass der Gewinn aus dem Verkauf der dem gewerblichen Grundstückshandel zuzuordnenden Immobilie steuerpflichtig wäre, sämtliche Einkünfte aus der Immobilie (einschließlich des Veräußerungsgewinns) der Gewerbesteuer unterlägen und die Immobilie dem Umlaufvermögen zugeordnet würde, mit der Folge, dass bisher berücksichtigte Abschreibungen auf die Immobilie ggf. rückwirkend zu versagen wären, so dass sich die Steuerbelastung des Anlegers erheblich erhöhen könnte.

Die Veräußerung der Immobilien bzw. der Beteiligung an der Investment-KG kann auch steuerlich für die Beurteilung der sonstigen Grundstücksaktivitäten des Anlegers relevant sein. Die Finanzverwaltung kann auch auf Ebene des einzelnen Anlegers einen gewerblichen Grundstückshandel annehmen. Dann sind bei diesem Anleger alle Einkünfte aus der Veräußerung von weiteren Immobilien oder von Anteilen an Personengesellschaften mit Immobilienbesitz als gewerbliche Einkünfte (§ 15 EStG) zu qualifizieren, mit den oben dargestellten steuerlichen Folgen.

#### *Allgemeines*

Bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot wird bei einer angenommenen Haltedauer von Immobilien-Gesellschaftsanteilen, Anteil an der Investment-KG und Immobilien für eine Zeitspanne von jeweils mehr als zehn Jahren weder der Verkauf der Immobilien noch ggf. der Verkauf der Anteile an den Immobilien-Gesell-

schaften oder des Anteils an der Investment-KG einen gewerblichen Grundstückshandel mit den dargestellten Folgen begründen.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung und der Rechtsprechung ist das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels regelmäßig nach der so genannten Drei-Objekt-Regel zu bestimmen (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004, BStBl. I 2004, 434). Danach liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, wenn innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs mit dem Erwerb oder der Errichtung oder Modernisierung eines Grundstücks mehr als drei Objekte mit Veräußerungsabsicht verkauft werden. Als Objekt im Sinne des Regel sind dabei Grundstücke jeder Art, unabhängig von deren Größe, Wert oder Nutzungsart, sowie bebaut oder unbebaut anzusehen. Die Rechtsprechung fasst weiterhin zivilrechtlich selbständige Grundstücke als ein Objekt zusammen, sofern diese einheitlich genutzt werden und somit eine wirtschaftliche Einheit bilden (BFH-Urteil vom 03.08.2004, BStBl. II 2005, 35). Was eine wirtschaftliche Einheit ist, bestimmt sich gemäß § 2 Abs. 1 S. 3 BewG nach der Verkehrsauffassung, mithin vornehmlich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Dabei sind die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter zu berücksichtigen (BFH-Urteil vom 03.03.1993, II R 32/89, BFH/NV 1993, 584). Der Anbieter, die Kapitalverwaltungsgesellschaft, geht davon aus, dass auf Ebene der Investment-KG mehr als drei Zählobjekte vorliegen werden (siehe hierzu auch Abschnitt 6.3.4 „Steuerliche Risiken“, insbesondere Abschnitt 6.3.4 lit. h)).

Ein enger zeitlicher Zusammenhang ist regelmäßig anzunehmen, wenn die Zeitspanne zwischen dem Erwerb oder der Errichtung oder Modernisierung und dem Verkauf nicht mehr als fünf Jahre beträgt. Nach Auffassung der Finanzverwaltung verlängert sich für Branchenkundige wie z. B. die Immobilien-Gesellschaften und die Investment-KG der Beurteilungszeitraum auf zehn Jahre. Dabei kommt der Anzahl der veräußerten Objekte aber lediglich eine indizielle Bedeutung zu, mit der Folge, dass umso eher von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen ist, je kürzer der Zeitraum zwischen Erwerb und Veräußerung ist.

Veräußerungsvorgänge auf Gesellschaftsebene würden dem Anleger nach der von der Finanzverwaltung entwickelten Nichtaufgriffsgrenze (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004 – IV A 6-S 2240-46/04, BStBl. I 2004,

434) als für die Beurteilung eines gewerblichen Grundstückshandels relevante Zählobjekte darüber hinaus nur dann zugerechnet, wenn

- er zu mindestens 10 Prozent an dem Kommanditkapital der Immobilien-Gesellschaften oder der Investment-KG direkt oder indirekt beteiligt ist oder
- der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils mehr als 250.000 Euro beträgt oder
- der auf ihn entfallende anteilige Verkehrswert des Objekts mehr als 250.000 Euro beträgt.

#### *Veräußerung der Immobilien durch die Investment-KG oder die Immobilien-Gesellschaften*

Die Immobilienveräußerung innerhalb des vorstehend beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs ist konzeptionsgemäß nicht vorgesehen. Veräußert die Investment-KG oder eine der Immobilien-Gesellschaften dennoch eine von ihr gehaltene Immobilie innerhalb des vorstehend beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs, sollte dies keinen gewerblichen Grundstückshandel begründen, wenn lediglich ein Grundstück verkauft wird, da die kurzfristige Immobilienveräußerung nicht den Gesellschaftszweck der Investment-KG bzw. der Immobilien-Gesellschaften bildet. Gleiches sollte nach dem o. g. BMF-Schreiben auch dann noch gelten, wenn die Investment-KG bzw. die Immobilien-Gesellschaften innerhalb des vorstehend beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhangs bis zu drei Immobilien veräußern, da bzw. wenn auch in diesem Fall nicht mehr als drei Zählobjekte veräußert würden (zu den Risiken eines gewerblichen Grundstückshandels siehe die Ausführungen in dem Abschnitt 6.3.4 „Steuerliche Risiken“). Sofern der Anleger mit seiner (mittelbaren oder unmittelbaren) Beteiligung an der Investment-KG den Immobilien-Gesellschaften die vorstehend dargestellte Nichtaufgriffsgrenze überschreitet, würden auch ihm in diesem Fall maximal drei Zählobjekte im Sinne der Regel zugerechnet. Er würde damit nur dann einen gewerblichen Grundstückshandel mit den dargestellten Folgen begründen, wenn er weitere Immobilienverkäufe aus seinem Privatvermögen vornimmt oder ihm weitere Zählobjekte etwa aus anderen Gesellschaftsbeteiligungen zugerechnet werden.

#### *Veräußerung der Anteile an den Immobilien-Gesellschaften*

Veräußert die Investment-KG ihre Anteile an Immobilien-Gesellschaften, kommt dies einer unmittelbaren

Übertragung der Immobilien durch die jeweilige Immobilien-Gesellschaft gleich; es gelten insoweit die obigen Ausführungen zur Veräußerung von Immobilien durch die Immobilien-Gesellschaften.

#### *Veräußerung des Anteils an der Investment-KG*

Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Investment-KG innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs, wird dies wie eine unmittelbare Übertragung der gehaltenen Wirtschaftsgüter betrachtet. Dem Anleger werden daher die Anzahl der von der Investment-KG bzw. der Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Objekte zugerechnet, wenn

- er zu mindestens 10 Prozent an dem Kommanditkapital der Immobilien-Gesellschaften oder der Investment-KG direkt oder indirekt beteiligt ist oder
- der Verkehrswert seines Gesellschaftsanteils mehr als 250.000 Euro beträgt.

Ein Anleger kann folglich bei Veräußerung seines Anteils an der Investment-KG auch ohne weitere Objektveräußerungen bzw. Objektzurechnungen einen gewerblichen Grundstückshandel mit den dargestellten Folgen begründen, wenn die Veräußerung in dem oben beschriebenen engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Erwerb des Anteils an der Investment-KG durch den Anleger oder der Objekte durch die Investment-KG oder die Immobilien-Gesellschaften erfolgt.

#### **10.5.1.3 Steuersatz**

Sofern durch die mittelbare oder unmittelbare Veräußerung des Grundstücks ein privates Veräußerungsgeschäft oder ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, unterliegt der Gewinn dem individuellen Steuersatz des Anlegers zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer (vgl. Abschnitt 10.4.1.3). Soweit der Veräußerungsgewinn im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels der Gewerbesteuer unterliegt, kann diese gegebenenfalls (teilweise) auf die Einkommensteuer des Anlegers angerechnet werden.

#### **10.5.2 Grunderwerbsteuer**

Der unmittelbare Verkauf der Grundstücke durch die Investment-KG bzw. die Immobilien-Gesellschaften unterliegt der Grunderwerbsteuer (welche aber üblicherweise von den Käufern der Grundstücke bzw. Immobilien zu entrichten wäre).

Die Veräußerung von mindestens 95 Prozent der Anteile einer Immobilien-Gesellschaft (Personengesellschaft) innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren unterliegt ebenfalls der Grunderwerbsteuer, die in diesem Fall von der Immobilien-Gesellschaft selbst geschuldet wird.

### 10.5.3 Umsatzsteuer

Der Verkauf der Grundstücke durch die Investment-KG bzw. die Immobilien-Gesellschaften ist gemäß § 4 Nr. 9 lit. a) UStG von der Umsatzsteuer befreit. Die Investment-KG bzw. die Immobilien-Gesellschaften können bei der Übertragung gegebenenfalls auf die Befreiung nach § 9 Abs. 1 UStG verzichten.

Ein Anleger, der seine Beteiligung an der Investment-KG veräußert, führt mangels Erfüllung der Unternehmereigenschaft bzw. mangels Zuordnung der Kommanditbeteiligung zum Unternehmensvermögen keinen steuerbaren Umsatz aus. Andernfalls wäre auch die Übertragung des Gesellschaftsanteils nach § 4 Nr. 8 lit. f) UStG von der Umsatzsteuer befreit.

### 10.6 Steuerveranlagung

Aufgrund des Transparenzprinzips wird das Einkommen sowohl auf der Ebene der Immobilien-Gesellschaften als auch auf der Ebene der Investment-KG für steuerliche Zwecke lediglich ermittelt und jeweils durch das zuständige Finanzamt einheitlich und gesondert festgestellt. Das steuerliche Ergebnis wird dem Anleger gemäß seiner Beteiligungsquote zugerechnet und anschließend im Rahmen des Feststellungsbescheides dem Wohnsitzfinanzamt mitgeteilt. Soweit dem Anleger eigene Aufwendungen aus seiner Beteiligung entstanden sind (sog. Sonderwerbungskosten), kann er diese der Investment-KG bis zum 31.03. des Folgejahres mitteilen. Diese werden dann im Rahmen der gesonderten Feststellung der Besteuerungsgrundlagen berücksichtigt und mindern den Ergebnisanteil des Anlegers entsprechend. Eine nachträgliche Geltendmachung von Sonderwerbungskosten im Rahmen der individuellen Veranlagung des Anlegers ist nach diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich.

Der ergangene Feststellungsbescheid ist für den Anleger bindend, soweit er für dessen steuerliche Verhältnisse von Bedeutung ist. Eine Anfechtung des individuellen Steuerbescheids kann ohne eine vorherige Anfechtung des Feststellungsbescheids nicht erfolgen. Die einheitliche und gesonderte Feststellung der

Einkünfte wird dem Wohnsitzfinanzamt des Anlegers von Amts wegen durch das zuständige Finanzamt der Investment-KG mitgeteilt. Eine ggf. mögliche Versteuerung der anteiligen Kapitalerträge mit der tariflichen Einkommensteuer kann nur im Rahmen der individuellen Veranlagung des Anlegers auf Antrag erfolgen. Der Investment-KG kann bezüglich der anteiligen Kapitalerträge kein Freistellungsauftrag durch den Anleger erteilt werden.

Soweit Anleger der Kirchensteuer unterliegen wird diese bei Kapitaleinkünften auf Antrag des Anlegers wahlweise direkt mit dem Kapitalertragsteuerabzug an der Quelle oder erst später im Rahmen seiner Einkommensteuerveranlagung erhoben (§ 51a Abs. 2c und 2d EStG). Da das Kreditinstitut vorliegend keine Kenntnisse über die Religionszugehörigkeit der einzelnen Anleger haben wird, kann die Kirchensteuer mit ihren steuerlichen Effekten nicht schon im Rahmen des Einbehalts der Kapitalertragsteuer im Zusammenhang mit der verzinslichen Anlage liquider Mittel der Investment-KG in Deutschland berücksichtigt werden. Somit wird die jeweilige Kirchensteuer des Anlegers auf die Kapitalerträge des Fonds gemäß § 51a Abs. 2d EStG im Veranlagungsverfahren festgesetzt.

### 10.7 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Überträgt der Anleger seinen Kommanditanteil an der Investment-KG im Wege einer Verfügung von Todes wegen oder einer Schenkung unter Lebenden, unterliegt der Erwerb gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 ErbStG der Erbschaft- und Schenkungsteuer.

#### 10.7.1 Persönliche Steuerpflicht

Die unbeschränkte Steuerpflicht des Übertragungsvorgangs tritt ein, wenn der Erblasser, der Schenker oder der Erwerber zum Zeitpunkt des Todes oder der Ausführung der Schenkung seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hat oder deutscher Staatsangehöriger ist, der sich nicht länger als fünf Jahre andauernd im Ausland aufgehalten hat, ohne in Deutschland einen Wohnsitz zu haben. Beschränkt steuerpflichtig sind Übertragungsvorgänge durch Erbschaft oder Schenkung von deutschem Grundbesitz; hierbei wird durch den Anteil an der Investment-KG auf die Immobilien durchgeschaut.

#### 10.7.2 Gemischte Schenkung

Erfolgt die Übertragung des Anteils an der Investment-KG im Wege einer Schenkung und verfügt diese oder

die Immobilien-Gesellschaften zum Zeitpunkt der Übertragung auch über Verbindlichkeiten oder übernimmt der Erwerber Verbindlichkeiten des Schenkers, liegt eine sogenannte gemischte Schenkung vor. In diesem Fall ist der zugewendete Anteil in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Anteil aufzuteilen. Der entgeltliche Anteil, welcher dem Verhältnis der Verbindlichkeiten zu den nach dem Ertragswertverfahren ermittelten Steuerwerten der Immobilien entspricht, unterliegt den allgemeinen ertragsteuerlichen Vorschriften und kann insoweit ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft darstellen. Der unentgeltliche Teil unterliegt der Erbschaft- und Schenkungsteuer.

### 10.7.3 Bewertung des Vermögenswerts

Im Fall der erbschaftsteuerpflichtigen Übertragung des Kommanditanteils durch einen Kommanditisten gilt als steuerpflichtiger Erwerb die Bereicherung des Erwerbers durch den Gesellschaftsanteil. Es ist davon auszugehen, dass ein treuhänderisch gehaltener Kommanditanteil einer unmittelbaren Beteiligung für Zwecke der Erbschaft und Schenkungsteuer gleichsteht (vgl. z. B. Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, Erlass vom 16.09.2010, ZEV 2010, S. 658). Die früher von der Finanzverwaltung vertretene gegenteilige Auffassung, wonach bei einer treugeberisch gehaltenen Beteiligung nicht das mittelbar gehaltene Wirtschaftsgut, sondern der schuldrechtliche Herausgabeanspruch gegen den Treuhänder zu bewerten sei, wurde mit dem genannten Erlass aufgegeben. Zwischenzeitlich haben u. a. die Bundesländer Baden-Württemberg und Hessen gleichlautende Erlasse veröffentlicht.

Im Rahmen der Bewertung ist somit auch bei einem Engagement über den Treuhandkommanditisten im Zeitpunkt der Übertragung auf den Wert der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden der Investment-KG abzustellen. Da es sich bei der Investment-KG um eine vermögensverwaltende Gesellschaft handelt, finden die Vorschriften zur Ermittlung des Anteilswertes von Betriebsvermögen keine Anwendung.

Die Immobilien bilden damit den übertragenen und zu bewertenden Vermögensgegenstand. Die Wertermittlung richtet sich in diesem Fall nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes und erfolgt anhand des Ertragswertverfahrens (§ 184 BewG). Bei der unbeschränkten Steuerpflicht gilt für die unentgeltliche Übertragung an den Ehegatten und (bei eingetragener Lebenspartnerschaft) den Lebenspartner ein persönlicher Freibetrag von 500.000 Euro, für Kinder von 400.000 Euro und für Enkel von 200.000 Euro. Die Freibeträge für Perso-

nen, die den Steuerklassen II und III zugeordnet werden, betragen einheitlich 20.000 Euro. Bei der beschränkten Steuerpflicht beträgt der Freibetrag 2.000 Euro.

Es gelten die folgenden Steuerklassen und -sätze (§ 19 Abs. 1 ErbStG):

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs bis einschließlich in Euro	Steuersatz in Prozent in der Steuerklasse		
	I	II	III
75.000	7	15	30
300.000	11	20	30
600.000	15	25	30
6.000.000	19	30	30
13.000.000	23	35	50
26.000.000	27	40	50
und darüber	30	43	50

Die Steuerklassen werden wie folgt unterschieden:

#### Steuerklasse I

- Ehegatten und eingetragene Lebenspartner
- Kinder und Stiefkinder
- Abkömmlinge von Kindern und Stiefkindern
- Eltern und Voreltern beim Erwerb von Todes wegen

#### Steuerklasse II

- Eltern und Voreltern, soweit nicht Steuerklasse I zugehörig
- Geschwister
- Abkömmlinge ersten Grades von Geschwistern
- Stiefeltern
- Schwiegerkinder
- Schwiegereltern
- Geschiedene Ehegatten und der Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft

#### Steuerklasse III

- Übrige Erwerber
- Zweckzuwendungen



# 11. Beratung und Auslagerung

## 11.1 Auslagerungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 36 KAGB

Soweit es Unterstützungsleistungen betrifft, deren Auslagerung eine Optimierung von Geschäftsfunktionen und -verfahren, Kosteneinsparungen oder den Zugang zu besonderer Fachexpertise des Auslagerungsunternehmens eröffnet, wird die Real I.S. als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG in zugelassenem Umfang von der Möglichkeit der Auslagerung diverser Funktionen bzw. Tätigkeiten Gebrauch machen. Sämtliche Leistungen werden dabei zu Marktpreisen eingekauft. Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung handelt es sich dabei nicht um Aufgaben bzw. Tätigkeiten die das Portfoliomanagement oder das Risikomanagement betreffen, lediglich folgende Aufgaben bzw. Tätigkeiten sind zu diesem Zeitpunkt an Dritte wie folgt ausgelagert:

### a) Fondsbuchhaltung/-rechnungswesen

Die Fondsbuchhaltung bzw. das Fondsrechnungswesen wird an die Steuerberatungsgesellschaft

**INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH**  
**Steuerberatungsgesellschaft**  
**Innere Wiener Straße 17**  
**81667 München**

ausgelagert.

Für die Zusammenarbeit wurde ein Rahmenvertrag abgeschlossen, der die Auslagerungsbeziehung detailliert regelt. Für die Regelung der fachlichen Details wurden sog. Service Level Agreements (SLAs) abgestimmt. Darüber hinaus überwacht das Auslagerungscontrolling der Real I.S. die Leistungserbringung durch die INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft. Es besteht eine langjährige erfolgreiche Geschäftsbeziehung zwischen der Real I.S. und der INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft in Zusammenhang mit der Erbringung der Fondsbuchhaltung.

### b) Datenschutz

Die Real I.S. hat die Überwachung der Umsetzung der datenschutzrechtlichen Vorgaben auf einen hierauf spezialisierten Dienstleister übertragen. Der Datenschutzbeauftragte der Real I.S. ist Herr Dr. Georg Schröder, LL.M. Seine Anschrift lautet:

**HEUSSEN Rechtsanwaltsgesellschaft mbH**  
**Dr. Georg F. Schröder, LL.M.**  
**Rechtsanwalt/Partner**  
**Brienner Straße 9/Amiraplatz**  
**80333 München**

### c) Hausverwaltung/Property Management/ Facility Management

Die Real I.S. beabsichtigt, die Unterstützung externer Property Manager/Facility Manager im Rahmen der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung in Anspruch zu nehmen. Die Auswahl der Property Manager/Facility Manager, die hierzu beauftragt werden, wird von den für die Investment-KG tatsächlich angekauften konkreten Objekten abhängen. Damit sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung die Property Manager/Facility Manager, zu denen seitens der Real I.S. ein Auslagerungsverhältnis bestehen wird, noch nicht bzw. nicht abschließend bekannt.

Die Übertragung der vorstehend dargelegten Aufgaben wird ausnahmslos ohne Übertragung von Dispositionsbefugnissen über die verwalteten Vermögensgegenstände erfolgen; vertraglich werden entsprechend klarstellend jegliche diesbezüglichen Dispositionsbefugnisse explizit ausgeschlossen werden. Die vorstehend beschriebenen Tätigkeiten im Bereich des Property/Facility Management werden ferner keinerlei weitergehenden Entscheidungsbefugnisse bezüglich Vermögensgegenständen umfassen, die für die Investment-KG möglicherweise weitreichende wirtschaftliche Folgen zeitigen könnten (z. B. bei Vermietung und Revitalisierung von Objekten). Diesbezügliche Entscheidungen hinsichtlich eines Vermögensgegenstands werden ausschließlich von der Real I.S. als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG getroffen werden.

**Wichtiger Hinweis:** Durch rechtliche Änderungen oder unterschiedliche Auslegung von Rechtsvorschriften durch Aufsichtsbehörden oder aus anderen Gründen können sich – im zulässigen Umfang und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – zukünftig jederzeit Änderungen zu vorstehenden Ausführungen ergeben, d. h. es kann zu weiteren Auslagerungen an Dritte durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Real I.S., kommen.

Mit der Auslagerung von Tätigkeiten an Dritte können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch den Einbezug von Dritten ergeben. Siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 5.10 bzw. Abschnitt 6.3, insbesondere Abschnitt 6.3.1 lit. k) und m).



## 11.2 Beratungsfirmen, Anlageberater und sonstige Dienstleister der Kapitalverwaltungsgesellschaft

### a) Recht und Steuern

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird sich bei Bedarf durch externe qualifizierte Dienstleister (Rechtsanwälte, Steuerberater) unterstützen lassen.

### b) Personalverwaltung

Die Personalverwaltung der Kapitalverwaltungsgesellschaft wird im Hinblick auf die Durchführung der monatlichen Gehaltsabrechnungen für die Mitarbeiter auf einen externen Dienstleister zugreifen. Unbeschadet dessen wird die Auswahl und Entscheidung über Einstellung und Entlassung von Personal als Kernaufgabe allein durch die Geschäftsleitung der Real I.S. als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG wahrgenommen.

### c) Research und Consulting

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird von diversen externen Dienstleistern Beratungsleistungen im allgemeinen Research- und Consultingbereich beziehen. Dazu gehört der Bezug von Marktanalysen und -berichten sowie ggf. Standort- und Branchenanalysen etc. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft will sich durch den Bezug der entsprechenden Beratungsleistungen die allgemein anerkannte Expertise der externen Spezialisten zunutze machen. Die qualifizierten Anlageentscheidungen für die von ihr verwalteten Investmentvermögen – im vorliegenden Fall für die Investment-KG – werden von der Kapitalverwaltungsgesellschaft dabei jedoch stets selbst auf Basis einer eigenen Analyse der Anlage durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft getroffen.

**Wichtiger Hinweis:** Durch Änderungen diverser und heute noch nicht bekannter Art, beispielsweise bezüglich der Arbeitsorganisation oder der Beratungsanforderungen auf der Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft, können sich – im zulässigen Umfang und im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – zukünftig jederzeit Änderungen zu vorstehenden Ausführungen ergeben, d. h. es kann zu weiteren Beauftragungen von Dienstleistern durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft kommen, die vorstehend nicht aufgeführt sind.

Die vorstehenden Angaben erfassen nicht Beratungsfirmen (wie Rechtsanwälte oder Steuerberater), Anlageberater/Vermittler (einschl. Vermittler von Fremdkapital) oder sonstige Dienstleister (wie Bewertungsgutachter und Sachverständige, technische Gutachter) oder Wirtschaftsprüfer, die im Rahmen der

konkreten Anlagen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft für die und auf Rechnung der Investment-KG einbezogen werden. Dies gilt auch für Dienstleister, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft für die und auf Rechnung der Investment-KG während der Bewirtschaftungsphase für die Vermögensgegenstände der Investment-KG und diese selbst einbinden wird.

Mit der Beauftragung von Dienstleistungen an Dritte können auch Interessenkonflikte entstehen und es können sich Risiken durch den Einbezug von Dritten ergeben. Siehe hierzu die Hinweise in Abschnitt 5.10 bzw. Abschnitt 6.3, insbesondere Abschnitt 6.3.1 lit. k) und m).

# 12. Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer

## 12.1 Stellen, an denen die Jahresberichte und ggf. die Halbjahresberichte der Investment-KG erhältlich sind

Die Jahresberichte bzw., sofern gesetzlich vorgeschrieben, die Halbjahresberichte der Investment-KG sind zu üblichen Geschäftszeiten wahlweise

- als pdf-Download auf der Internetseite der Real I.S. unter [www.realisag.de](http://www.realisag.de) oder
- auf einem dauerhaften Datenträger (wie beispielsweise in CD-Form oder auf Verlangen auch in Papierform) bei der Real I.S. AG, Innere Wiener Straße 17, 81667 München

erhältlich. Die Investment-KG veröffentlicht den ersten Jahresbericht innerhalb der gesetzlichen Frist nach Abschluss des ersten Geschäftsjahres zum 31.12.2014.

## 12.2 Offenlegung von weiteren Informationen

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft legt die gemäß § 300 KAGB erforderlichen Informationen, einschließlich jeglicher neuer Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Investment-KG und zum jeweils aktuellen Risikoprofil der Investment-KG und der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme im Jahresbericht offen.

Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle werden den Anlegern unverzüglich mittels dauerhaften Datenträgers und durch Veröffentlichung in einer Wirtschaftszeitung bekanntgegeben.

**Hinweis:** Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens sind zu üblichen Geschäftszeiten wahlweise in Papierform oder auf einem dauerhaften Datenträger (wie beispielsweise in CD-Form) bei der Real I.S. AG mit Sitz und Geschäftsanschrift in der Innere Wiener Straße 17 in 81667 München, als der für die Investment-KG bestellten externen Kapitalverwaltungsgesellschaft oder im Internet unter [www.realisag.de](http://www.realisag.de) erhältlich.

## 12.3 Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die Investment-KG

Die den Gesellschaftern (Anlegern) der Investment-KG nach dem Gesellschaftsvertrag zur Verfügung zu stellenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen werden, soweit gesetzlich zulässig und in dem Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, im Wege moderner datenträger- oder computergestützter E-Kommunikation zur Verfügung gestellt.

Jeder Gesellschafter kann verlangen, dass die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugesandt werden. Dieser Wunsch ist der Geschäftsleitung der Investment-KG schriftlich mitzuteilen.

## 12.4 Ende des Geschäftsjahres der Investment-KG

Das Geschäftsjahr der Investment-KG entspricht dem Kalenderjahr und endet bis zur Auflösung der Investment-KG jeweils am 31.12. eines jeden Kalenderjahres.

Das erste Geschäftsjahr beginnt mit Gründung der Investment-KG und endet am 31.12.2014. Das erste Geschäftsjahr der Investment-KG ist somit ein Rumpfgeschäftsjahr.

## 12.5 Abschlussprüfer der Investment-KG

Mit der Prüfung der Investment-KG und des Jahresberichts ist die FCT Finanzcontrol Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Schleißheimer Straße 4 in 80333 München beauftragt.

Der Wirtschaftsprüfer prüft den Jahresbericht der Investment-KG. Bei der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer auch festzustellen, ob bei der Verwaltung der Investment-KG die Vorschriften des KAGB sowie die Bestimmungen der Anlagebedingungen beachtet worden sind. Das Ergebnis der Prüfung hat der Wirtschaftsprüfer in einem besonderen Vermerk zusammenzufassen; der Vermerk ist in vollem Wortlaut im Jahresbericht wiederzugeben. Der Wirtschaftsprüfer hat den Bericht über die Prüfung der Investment-KG der BaFin auf Verlangen einzureichen.

# 13. Regelungen zur Auflösung der Investment-KG

Die Investment-KG wurde am 18.03.2014 als sog. alternativer Investmentfonds („AIF“) gemäß § 1 Absatz 3 KAGB in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft gegründet und am 24.03.2014 in das Handelsregister des Amtsgericht München unter HRA102075 eingetragen.

Die Investment-KG endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2028 und ist nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und ist abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn die Gesellschafter beschließen etwas anderes.

Im Fall einer Auflösung ist die Investment-KG durch die Real I.S. in der Eigenschaft als geschäftsführender Kommanditist der Investment-KG abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten.

Ein einzelner Anleger ist nicht berechtigt, die vorzeitige Auflösung der Investment-KG zu verlangen. Die Investment-KG wird aber gemäß den gesellschaftsvertraglichen Regelungen aufgelöst, wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 Prozent des gesamten Kapitals der Investment-KG bilden, die Investment-KG kündigen, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit 75 Prozent ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss.

Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird gemäß § 29 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Investment-KG gegenüber Drittgläubigern, danach gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten bzw. dem Komplementär und dem Treuhandkommanditisten sowie im Anschluss gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen. Ein verbleibender Verwertungserlös (Auseinandersetzungsguthaben) wird im Verhältnis der festen Kapitalanteile der Gesellschafter (Kapitalkonto I) an die Gesellschafter bzw. Treugeber ausgezahlt. Eine Haftung des Komplementärs für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist in diesem Fall ausgeschlossen.

Erlischt das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Mittel der Investment-KG zu verwalten, so geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen in § 100 KAGB auf die Verwahrstelle zur Abwicklung der Investment-KG über. Die Verwahrstelle hat die Investment-KG in diesem Fall abzuwickeln und das Vermögen an die Anleger zu verteilen. Mit Genehmigung der BaFin kann die Verwahrstelle von der Abwicklung und Verteilung absehen und einer anderen Kapitalverwal-

tungsgesellschaft die Verwaltung des Sondervermögens nach Maßgabe der bisherigen Anlagebedingungen übertragen.

Das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen geht jedoch dann nicht auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über, wenn die Investment-KG sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandelt oder eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennt und dies jeweils von der BaFin genehmigt wird.

Das Recht der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Mittel der Investment-KG zu verwalten, erlischt gemäß § 99 KAGB

- durch eine Kündigung des von der Investment-KG mit der Real I.S. als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Investment-KG abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrags durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus wichtigem Grund unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung der Kündigung im Bundesanzeiger und im Jahresbericht,
- mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder mit der Rechtskraft des Gerichtsbeschlusses, durch den der Antrag auf die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse nach § 26 der Insolvenzordnung abgewiesen wird
  - durch die Kündigung des von der Kapitalverwaltungsgesellschaft mit Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA als Verwahrstelle der Investment-KG abgeschlossenen Verwahrstellenvertrages durch die Verwahrstelle aufgrund der Auflösung der Real I.S. als Kapitalverwaltungsgesellschaft oder aufgrund des Erlasses eines allgemeinen Verfügungsverbotes gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

# 14. Angaben zum Fernabsatz bzw. zu außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen/Widerrufsrecht

## 14.1 Verbraucherinformationen

Gemäß § 312d BGB (in Verbindung mit Artikel 246b § 2 Abs. 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Abs. 1 EGBGB) ist die Investment-KG bei Vorliegen eines Fernabsatzvertrags über Finanzdienstleistungen oder bei einem außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag verpflichtet, dem Anleger folgende Informationen zur Verfügung zu stellen:

### 14.1.1 Informationen zum Anbieter und zu anderen mit dem Verbraucher in Kontakt tretenden gewerblich tätigen Personen

#### 14.1.1.1 Investment-KG

Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Sitz: München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRA 102075)

Ladungsfähige Anschrift:  
Innere Wiener Straße 17,  
81667 München

Die Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG unterliegt als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

#### 14.1.1.2 Persönlich haftender Gesellschafter der Investment-KG (Komplementär)

CB Beteiligungs GmbH

Sitz: München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 191949)

Gesetzlicher Vertreter: Christian Berger, Jana Hanrieder

Ladungsfähige Anschrift:  
Horemansstraße 28,  
80636 München

#### 14.1.1.3 Geschäftsführer der Investment-KG (geschäftsführender Kommanditist)

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

Sitz: München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 132654)

Gesetzliche Vertreter: Georg Jewgrafow (Vors.), Jochen Schenk, Brigitte Walter

Ladungsfähige Anschrift:  
Innere Wiener Straße 17,  
81667 München

#### 14.1.1.4 Treuhandkommanditist

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

Sitz: München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 132654)

Gesetzliche Vertreter: Georg Jewgrafow (Vors.), Jochen Schenk, Brigitte Walter

Ladungsfähige Anschrift:  
Innere Wiener Straße 17,  
81667 München

#### 14.1.1.5 Kapitalverwaltungsgesellschaft, Initiator des Beteiligungsangebots, Anbieter, Vertreter

Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement

Sitz: München, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts München (HRB 132654)

Gesetzliche Vertreter: Georg Jewgrafow (Vors.), Jochen Schenk, Brigitte Walter

Ladungsfähige Anschrift:  
Innere Wiener Straße 17,  
81667 München

Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement unterliegt als Kapitalverwaltungsgesellschaft der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

#### 14.1.1.6 Anlageberater/Vermittler

Die Sparkasse/Bank bzw. der Anlageberater/Vermittler, über die/den Sie die Verkaufsunterlagen, die

Beitrittsvereinbarung und die Widerrufsbelehrung erhalten haben, wird Ihnen gegenüber als Anlageberater(in)/Vermittler(in) der Investment-KG tätig.

Die ladungsfähige Anschrift der vorgenannten Personen ergibt sich aus den Ihnen von der Sparkasse/Bank oder den sonstigen Anlageberatern/Vermittlern zugesandten oder überlassenen Unterlagen.

#### **14.1.2 Informationen zum Unternehmensgegenstand der Investment-KG und zur Finanzdienstleistung selbst**

##### **14.1.2.1 Gesellschaftszweck und Hauptgeschäftstätigkeit der Investment-KG**

Gesellschaftszweck und Hauptgeschäftstätigkeit und damit Gegenstand des Unternehmens ist ausschließlich die Anlage und Verwaltung der Mittel der Investment-KG nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Anleger (Gesellschafter). Insbesondere ist Gegenstand der Aufbau eines Deutschland-Immobilienportfolios. Die Gesellschaft ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Investment-KG kann zur Erreichung des Gesellschaftszwecks unter Beachtung der gesetzlich zulässigen Vermögensgegenstände und Anlagegrenzen auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften eingehen. Die Investment-KG kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Die Investment-KG ist berechtigt, freie Liquidität verzinslich anzulegen. Die Investment-KG ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung oder nach § 32 i. V. m. § 1 KWG bedürfen. Die Investment-KG ist ausschließlich vermögensverwaltend im ertragssteuerlichen Sinn tätig.

##### **14.1.2.2 Gegenstand der konkreten vorliegenden Anlagemöglichkeit und Zustandekommen des hierfür erforderlichen Vertrags**

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebots ist die mittelbare Beteiligung des Anlegers über den Treuhandkommanditisten als Treugeber an der Investment-KG nach Maßgabe des Treuhandvertrags, der Beitrittsvereinbarung sowie des Gesellschaftsvertrags

sowie der Anlagebedingungen der Investment-KG. Um der Investment-KG beizutreten sowie die mit der Beteiligung verbundenen Rechtsgeschäfte abzuschließen, hat der Anleger eine vollständig ausgefüllte und von ihm unterzeichnete Beitrittsvereinbarung bei seinem Anlageberater oder direkt bei dem Anbieter einzureichen. Die unterzeichnete Beitrittsvereinbarung stellt ein rechtsverbindliches Angebot zum Abschluss eines Treuhandvertrags zwischen dem Anleger als Treugeber und dem Treuhandkommanditisten als Treuhänder nach Maßgabe der Beitrittsvereinbarung dar. Die Annahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrags erfolgt durch den Treuhandkommanditisten. Der Vertrag kommt durch diese Annahme zustande. Des Zugangs der Annahmeerklärung des Treuhandkommanditisten beim Anleger bedarf es für die Wirksamkeit des Vertragsabschlusses nicht. Die von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gegengezeichnete Beitrittsvereinbarung wird dem Anleger – nach Unterzeichnung durch den Treuhandkommanditisten – als Durchschlag zurückgesandt.

##### **14.1.2.3 Laufzeit des Treuhandvertrags/Dauer der Investment-KG/Kündigung**

Die Investment-KG endet zum Ablauf des 31.12.2028, es sei denn die Gesellschafter beschließen etwas anderes. Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Investment-KG eingegangen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung des Gesellschafts- und des Treuhandvertrags besteht nicht. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon jeweils unberührt. Einzelheiten hinsichtlich Dauer und außerordentlichen Kündigung der Investment-KG bzw. der Beendigung des Treuhandvertrags regeln der Gesellschaftsvertrag (vgl. § 25 des Gesellschaftsvertrags) und der Treuhandvertrag (vgl. § 9 des Treuhandvertrags). Details zu diesen Regelungen und Darstellung möglicher wirtschaftlicher Nachteile einer vorzeitigen außerordentlichen Kündigung finden sich im vorliegenden Verkaufsprospekt, insbesondere in Abschnitt 6.3.3 lit. f).

##### **14.1.2.4 Beteiligungsbetrag**

Der Mindestbeteiligungsbetrag jedes künftig beitretenden Anlegers soll 10.000 Euro betragen; höhere Beteiligungsbeträge müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein; die Anleger haben den Nominalbetrag der übernommenen Pflichteinlage (gezeichneter Beteiligungsbetrag) zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 Prozent des gezeichneten Beteiligungsbetrags als Erwerbspreis (Ausgabepreis) zu zahlen.

#### **14.1.2.5 Vom Anleger zu entrichtender Gesamtbetrag zum Erwerb der Beteiligung**

Der Anleger hat den in der Beitrittsvereinbarung genannten Beteiligungsbetrag zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag zu entrichten.

Die weiteren Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der Investment-KG sowie die weiteren Leistungen im Zusammenhang mit der Beteiligung an der Investment-KG sind im Abschnitt 8 „Kosten“ dieses Verkaufsprospekts dargestellt. Weitere Kosten und Leistungen hat der Anleger im Zusammenhang mit dem Erwerb der Vermögensanlage nicht zu erbringen; insbesondere hat er keine weiteren Zahlungen zu leisten. Angaben zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung des Anlegers an der Investment-KG und zur steuerlichen Abwicklung finden sich im vorliegenden Verkaufsprospekt, insbesondere in Abschnitt 10 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“.

#### **14.1.2.6 Zahlungsmodalitäten**

Der Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag ist vom Anleger gemäß den Bestimmungen der Beitrittsvereinbarung zum 20. des auf die Zeichnung folgenden Monats (bzw., sofern dies kein Bankarbeitstag ist, zum nächstfolgenden Bankarbeitstag) zu erbringen.

Wird der Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag nicht rechtzeitig erbracht, können dem Anleger Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Das Recht zur Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen (z. B. zusätzliche Bearbeitungs- oder Bankgebühren) bleibt davon unberührt. Entsprechendes gilt, wenn der Anleger den Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag von einem Konto überweist, das nicht in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union geführt wird und die Zahlung deshalb zurückgewiesen wird. Weiterhin ist bei nicht vollständiger und/oder verspäteter Bereitstellung des Beteiligungsbetrags zzgl. Ausgabeaufschlag der Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung und vom Treuhandvertrag oder eine Herabsetzung des gezeichneten Beteiligungsbetrags durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft möglich. Im Fall eines Rücktritts hat der Anleger die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen. Das Recht zur Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen bleibt unberührt (siehe hierzu § 7 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG).

#### **14.1.2.7 Entnahmen/Auszahlungen**

Soweit die Investment-KG über freie Liquidität verfügt und die Investment-KG diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investment-KG bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investment-KG benötigt, wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter auszahlen. Die Gesellschafter nehmen grundsätzlich im Verhältnis der Kapitalkonten I und II an Entnahmen teil. Weitere Details zu vorstehenden Angaben siehe in Abschnitt 7.2.3 dieses Verkaufsprospekts und in § 19 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG. Die Zahlungen der Investment-KG werden durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft als Zahlstelle ausgeführt. Andere Stellen, die bestimmungsgemäß Zahlungen an den Anleger ausführen, existieren nicht.

#### **14.1.2.8 Beitrittsgrundlage/Vertragsverhältnisse/spezielle Risiken**

Die Einzelheiten zu den Vertragsverhältnissen sind in der Beitrittsvereinbarung und im Verkaufsprospekt (nebst den dort beigefügten Anlagebedingungen, dem Gesellschafts- und dem Treuhandvertrag) enthalten. Diese Dokumente enthalten eine vollständige Beschreibung der Vertragsverhältnisse. Die speziellen Risiken der Beteiligung sind in Abschnitt 6 des Verkaufsprospekts beschrieben. Für nähere Einzelheiten wird auf diese Dokumente bzw. Informationen verwiesen.

Die den Anlegern zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere der vorliegende Verkaufsprospekt „Real I.S. Grundvermögen“, gelten bis zur Mitteilung von Änderungen.

Die Real I.S. hält den Verkaufsprospekt (nebst Anlagebedingungen, Gesellschafts- und Treuhandvertrag) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen und den letzten veröffentlichten Jahresbericht der Investment-KG (in der jeweils geltenden Fassung, die „Verkaufsunterlagen“) zur kostenlosen Ausgabe bereit.

#### **14.1.3 Angaben zum Fernabsatzvertrag bzw. zum außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Vertrag**

##### **14.1.3.1 Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

Die Beitrittsvereinbarung sowie das Vertragsverhältnis zwischen der Investment-KG und dem einzelnen Anle-



ger sowie der Treuhandvertrag unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Sofern der Anleger Verbraucher im Sinne von § 13 BGB ist, gelten hinsichtlich des Gerichtsstands die gesetzlichen Vorgaben. Im Übrigen ist Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Vertrags der Sitz der Investment-KG, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.

#### **14.1.3.2 Sprache**

Die Vertragssprache ist deutsch. Die Kommunikation zwischen der Investment-KG, ihren Gesellschaftern und den Anlegern erfolgt ausschließlich in deutscher Sprache.

#### **14.1.4 Informationen zu etwaigen außergerichtlichen Rechtsbehelfen und das Bestehen von Garantiefonds**

##### **14.1.4.1 Außergerichtlicher Rechtsbehelf**

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger (unbeschadet ihres Rechtes, die Gerichte anzurufen) die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtete Schlichtungsstelle anrufen. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die Schlichtungsstellenverfahrensordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensordnung sind bei der Schlichtungsstelle erhältlich.

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.

Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank  
- Schlichtungsstelle -  
Postfach 11 12 32  
60047 Frankfurt am Main  
Tel.: 069/2388-1907  
Fax: 069/2388-1919  
www.bundesbank.de

Bei Streitigkeiten, die das Rechtsverhältnis zum Anbieter der Anteile an der Investment-KG, zur Investment-KG und/oder zum Treuhandkommanditisten sowie alle mit der Verwaltung der Beteiligung im Zusammenhang stehenden Sachverhalte betreffen, steht zudem ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren, eingerichtet bei der Ombudsstelle Geschlossene Fonds, zur Verfügung. Die Voraussetzungen für den Zugang zu der Schlichtungsstelle regelt die jeweils geltende Verfahrensordnung der Ombudsstelle Geschlossene Fonds. Ein Merkblatt sowie die Verfahrensordnung sind bei der Ombudsstelle erhältlich.

Die Adresse lautet:

Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V.  
Postfach 640222  
10048 Berlin  
Tel.: 030/257 616 90  
Fax: 030/257 616 91  
info@ombudsstelle-gfonds.de  
www.ombudsstelle-gfonds.de

Die jeweilige Beschwerde ist schriftlich unter kurzer Schilderung des Sachverhalts und Beifügung von Kopien der zum Verständnis der Beschwerde notwendigen Unterlagen bei der zuständigen Schlichtungsstelle einzureichen. Es ist zudem zu versichern, dass in der Streitigkeit noch kein Gericht, keine Streitschlichtungsstelle und keine Gütestelle, die Streitbeilegung betreibt, angerufen und auch kein außergerichtlicher Vergleich abgeschlossen wurde. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder per Fax eingereicht werden; eventuell erforderliche Unterlagen sind dann per

Post nachzureichen. Es ist möglich, sich im Verfahren vertreten zu lassen.

#### **14.1.4.2 Garantiefonds/Einlagensicherung**

Ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen bezogen auf das Beteiligungsangebot insgesamt bestehen nicht.

#### **14.1.5 Sprache und Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen**

Die hier zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf dem Stand zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung. Sie sind während der Dauer des Angebots wirksam und werden während dieses Zeitraums ggf. aktualisiert. Sämtliche Informationen stehen nur in deutscher Sprache zur Verfügung.

### **14.2 Widerrufsrecht**

Dem Anleger steht das Recht zu, binnen der gesetzlichen Frist seine im Rahmen der Beitrittsvereinbarung abgegebene Willenserklärung zum Abschluss des Treuhandvertrags und der damit zusammenhängenden Rechtsgeschäfte ohne Angabe von Gründen zu widerrufen. Die Einzelheiten des Widerrufsrechts sowie die Widerrufsbelehrung selbst sind in der Beitrittsvereinbarung dargelegt.



# – Anlagen zum Verkaufsprospekt –

## 15. Anlage I: Anlagebedingungen (Stand 16. Mai 2014)

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen

den Anlegern und der

**Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**

mit Sitz in 81667 München, Innere Wiener Straße 17

(nachstehend „**Gesellschaft**“ oder „**geschlossener Publikums-AIF**“ genannt)

extern verwaltet durch die

**Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement**

mit Sitz in 81667 München, Innere Wiener Straße 17

(nachstehend „**Kapitalverwaltungsgesellschaft**“ genannt)

für den von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten

geschlossenen Publikums-AIF,

die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

### Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

#### § 1 Zulässige Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf zum Aufbau eines Portfolios aus an Standorten innerhalb Deutschlands belegenen Immobilien sowie zu Liquiditätszwecken folgende Vermögensgegenstände (jeweils ein „**Vermögensgegenstand**“) erwerben bzw. halten:

- a) Immobilien gemäß § 261 Abs. 2 Nr. 1 des Kapitalanlagegesetzbuches („**KAGB**“) i. V. m. § 1 Abs. 19 Ziffer 21 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 (jeweils eine „**Immobilien-gesellschaft**“ genannt),

c) Wertpapiere gemäß § 193 KAGB,

d) Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB sowie

e) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

#### § 2 Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen

- (1) Die Gesellschaft beabsichtigt, unter Beachtung der in diesen Anlagebedingungen enthaltenen Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen, ein Portfolio von an Standorten innerhalb Deutschlands belegenen Immobilien aufzubauen.
- (2) Zu diesem Zweck darf die Gesellschaft in die Vermögensgegenstände im Sinne § 1 lit. a) und lit. b) dieser Anlagebedingungen bis zu 100 Prozent des Werts der Gesellschaft investieren.
- (3) Bei Festlegung der Anlagegrundsätze stehen die Vermögensgegenstände noch nicht fest. Es dürfen nur Vermögensgegenstände im Sinne § 1 lit. a) und lit. b) dieser Anlagebedingungen mit den folgenden Nutzungsarten erworben werden (Investitionskriterien):
  - a) Geschäfts- und Bürogebäude;
  - b) Einzelhandelsimmobilien;
  - c) Logistikimmobilien;
  - d) Hotelimmobilien;
  - e) Wohnimmobilien sowie
  - f) aus den vorstehenden Nutzungsarten bestehende gemischt genutzte Immobilien.

Die Gesellschaft darf auch Gegenstände erwerben, die zur Bewirtschaftung der von ihr direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien erforderlich sind.

- (4) Die Gesellschaft investiert ausschließlich an Standorten innerhalb Deutschlands in überwiegend gewerblich genutzte Immobilien und Immobilienprojekte wobei nur in die Nutzungsarten gemäß Abs. (3) investiert werden darf. Geschäfts- und Bürogebäude sowie Hotelimmobilien dürfen nur in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern erworben werden. Dabei investiert die Gesellschaft ausschließlich in bestehende oder bereits projektierte bzw. im Bau befindliche Liegenschaften.
- (5) Bei der Auswahl der Immobilien und Immobilienprojekte für die Gesellschaft stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach

Lage, Nutzung und Mietern im Vordergrund. Im Hinblick auf die nachhaltige Ertragskraft darf nur in Immobilien investiert werden, die mindestens eine durchschnittliche gewichtete Restdauer der Gewerbemietverträge von 3 bis 5 Jahre haben. Der Anteil der Nutzungsarten gemäß Abs. (3) lit. c) und e) darf zum Abschluss der Investitionsphase jeweils nicht größer als 20 Prozent sein.

- (6) Anlagen in Immobilien sind sowohl direkt als auch indirekt (über Immobiliengesellschaften) möglich.
- (7) Die Gesellschaft darf nur nach dem Grundsatz der Risikomischung im Sinne von § 262 KAGB investieren. Der zuvor genannte Grundsatz gilt als erfüllt, wenn
  - a) die Gesellschaft in mindestens drei gemäß dem vorstehendem § 1 lit. a) oder lit. b) zulässige Vermögensgegenstände einschließlich von Kosten und Aufwendungen für deren Bewirtschaftung nebst Vermietung sowie Instandhaltung, Reparatur und falls erforderlich deren Revitalisierung investiert und die Anteile jedes einzelnen Vermögensgegenstandes am Vermögen der Gesellschaft im Wesentlichen gleich verteilt sind, oder
  - b) bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist.

Die Gesellschaft muss spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs risikogemischt investiert sein.

### § 3 Kreditaufnahme (Leverage) und Belastung

- (1) Vorbehaltlich von Abs. (3) dürfen Kredite von der Gesellschaft nur bis zur Höhe von 60 Prozent des Verkehrswerts der Vermögensgegenstände der Gesellschaft und nur dann aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind. Die Grenze des § 263 Abs. 1 KAGB darf nicht überschritten werden. Bei der Berechnung der vorgenannten Kreditobergrenze werden etwaige Gesellschafterdarlehen nicht mit berücksichtigt.
- (2) Die Belastung von Sachwerten nach § 1 lit. a) der Anlagebedingungen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die sich auf diese Sachwerte beziehen, sind bis zur Höhe von 60 Prozent des Verkehrswerts

der Vermögensgegenstände der Gesellschaft zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

- (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

Die Gesellschaft darf Derivategeschäfte nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust tätigen.

### Anteilsklassen

#### § 5 Anteilsklassen

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

### Ausgabepreis, Mindestbeteiligung, Ausgabeaufschlag, Initialkosten, Vergütungen und Kosten

#### § 6 Ausgabepreis, Mindestbeteiligung, Ausgabeaufschlag, Initialkosten

- (1) Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Pflichteinlage (gezeichneter Beteiligungsbetrag) zzgl. Ausgabeaufschlag gemäß Abs. (3).
- (2) Die Mindestbeteiligung an der Gesellschaft beträgt für jeden Anleger 10.000 Euro. Höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.
- (3) Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 Prozent des gezeichneten Beteiligungsbetrags.
- (4) Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Emissionsphase folgende einmaligen Vergütungen und Kosten an, die die Gesellschaft zu tragen hat (Initialkosten):

Für die Vermittlung des Eigenkapitals ist von der Gesellschaft an die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder an Dritte eine Vergütung in Höhe von bis zu 9,52 Prozent (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) bezogen auf die Summe der eingezahlten Pflichteinlage zu entrichten.

- (5) Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Gesellschaft durch einen Anleger oder ein sonstiger Austritt sind während der Dauer der Gesellschaft gemäß dem Gesellschaftsvertrag ausgeschlossen. Die Anleger können während der vereinbarten Dauer der Gesellschaft das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Scheidet ein Anleger gemäß dem Gesellschaftsvertrag aus der Gesellschaft aus, hat er – außer in den nachfolgenden Fällen – Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung. Im Fall des Ausscheidens eines Gesellschafters, da
- a) ihm gegenüber seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß dem Gesellschaftsvertrag der Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung erklärt worden ist,
  - b) er gemäß dem Gesellschaftsvertrag durch Gesellschafterbeschluss aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen worden ist und die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließt;
  - c) über sein Vermögen oder seinen Nachlass ein Insolvenzverfahren eröffnet wird (§ 131 Abs. 3 Nr. 3 HGB) oder der Privatgläubiger des Gesellschafters kündigt (§ 131 Abs. 3 Nr. 4 HGB),
  - d) die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließt, weil die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters mangels Masse abgelehnt worden ist, oder der Gesellschafter eine außergerichtliche Einigung mit seinen Gläubigern über die Schuldenbereinigung nach § 305 Abs. 1 Nr. 1 Insolvenzordnung versucht oder der Kapitalanteil des Gesellschafters von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wird, oder
  - e) die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließt, weil und soweit in der Person dieses Gesellschafters ein wichtiger Grund gemäß dem Gesellschaftsvertrag vorliegt bzw. entsteht bzw. weil im Fall des Todes eines Gesellschafters kein Rechtsnachfolger Gesellschafters wird,

beträgt der Abfindungsanspruch des ausscheidenden Anlegers gegen die Gesellschaft 80 % des Verkehrswerts der Beteiligung.

Die Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten beträgt bis zu 13,83 Prozent bezogen auf den Ausgabepreis.

## § 7 Vergütungen und Kosten

### (1) Sonstige Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft bzw. die Organe der Gesellschaft zu zahlen sind

- a) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält für die Verwaltung der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,9 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) am jeweiligen Ende des Geschäftsjahres. Ausschließlich für das Geschäftsjahr 2015 beträgt die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft jedoch mindestens 950.000 Euro (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).
- b) Vorbehaltlich von § 7 Abs. (1) lit. c) erhält der geschäftsführende Kommanditist der Gesellschaft gemäß dem Gesellschaftsvertrag für seine Aufwendungen und als Entgelt für seine Geschäftsführungstätigkeit zulasten der Gesellschaft eine jährliche Vergütung in Höhe von 1.190 Euro (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).
- c) Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Funktion als Geschäftsführer der Gesellschaft übernimmt und damit auf Grundlage des Gesellschaftsvertrags der Gesellschaft Vergütungen im Sinne von § 7 (1) lit. b) erhält, sind diese mit der jährlichen Vergütung im Sinne von § 7 (1) lit. a) für die Verwaltung der Gesellschaft abgegolten, so dass diese der Gesellschaft nicht zusätzlich belastet werden. Der Kapitalverwaltungsgesellschaft steht es frei, eine niedrigere Vergütung zu nehmen.
- d) Der persönlich haftende Gesellschafter (Komplementär) der Gesellschaft erhält eine jährliche Haftungsvergütung für seine Aufwendungen und als Entgelt für seine persönliche Haftung in Höhe von bis zu 50.000 Euro (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Derzeit beträgt

die jährliche Haftungsvergütung 11.900 Euro (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält somit in der Summe aus vorstehenden Abs. a) bis c) eine jährliche Vergütung von bis zu 1,9 Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer), für das Geschäftsjahr 2015 jedoch mindestens 950.000 Euro (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) und der Komplementär, als Organ der Gesellschaft, erhält in der Summe eine jährliche Haftungsvergütung von bis zu 50.000 Euro (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

- e) Im Rahmen von Ankäufen- und Verkäufen von Vermögensgegenständen im Sinne von § 1 lit. a) und lit. b) erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft folgende einmaligen Vergütungen:

Werden für die Gesellschaft mittelbar oder unmittelbar Immobilien erworben, umgebaut oder veräußert, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung bis zur Höhe von 1,785 Prozent (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des Kaufpreises bzw. der Baukosten beanspruchen.

## (2) Vergütungen, die an die Verwahrstelle zu zahlen sind

Die Vergütung der Verwahrstelle beträgt bis zu 0,25 Prozent p. a. (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer) des durchschnittlichen Nettoinventarwerts der Gesellschaft am Ende des jeweiligen Geschäftsjahres, begrenzt auf die Dauer der Platzierungsfrist jedoch mindestens bis zu 100.000 Euro (inkl. gesetzlicher Umsatzsteuer).

## (3) Weitere Aufwendungen, die zulasten der Gesellschaft gehen

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen zulasten der Gesellschaft (ggf. auch durch Aufwands- bzw. Auslagenersatz an die Geschäftsbesorger der Gesellschaft einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft):

- a) Kosten für externe Bewerter;

- b) bankübliche Depot- und Kontoführunggebühren, insbesondere im Zusammenhang mit der Verwahrung von mittelbar bzw.

unmittelbar gehaltenen Vermögensgegenständen der Gesellschaft;

- c) bei der Verwaltung von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (einschließlich Aufwendungen im Zusammenhang mit Sicherheitenstellungen oder Platzierungsgarantien im Rahmen von erforderlichen Eigenkapitalzwischenfinanzierungen sowie Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs-, Revitalisierungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten) der Gesellschaft;
- d) bei der Verwaltung von direkt oder indirekt gehaltenen Vermögensgegenständen entstehende Kosten für deren Zertifizierung gemäß anerkannten Standards (z. B. DGNB).
- e) Kosten für Druck und Versand bzw. Bekanntmachung der für Anleger bestimmten Unterlagen einschließlich Verkaufsprospekte und Jahres- und ggf. Halbjahresberichte und den Auflösungsbericht sowie sonstige für Anleger bestimmte Druckunterlagen, sowie Kosten für die Information der Anleger mittels eines dauerhaften Datenträgers, soweit die Weiterbelastung rechtlich zulässig ist.
- f) Kosten für die Prüfung des direkt oder indirekt gehaltenen Gesellschaftsvermögens durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft sowie die Kosten der Prüfung des Jahresabschlusses;
- g) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Geschäftsführung der Gesellschaft zulasten der Gesellschaft erhobenen Ansprüchen;
- h) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft oder Immobiliengesellschaften erhoben werden;
- i) Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Gesellschaft sowie ggf. ihrer Immobiliengesellschaften;
- j) Kosten für die rechtlich erforderlichen Mitteilungen der Besteuerungsgrundlagen und entsprechender Bescheinigungen;

k) im Zusammenhang mit den an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle und Dritte zu zahlende Vergütungen sowie den vorstehend genannten Aufwendungen anfallende Steuern einschließlich der im Zusammenhang mit der Verwaltung und Verwahrung entstehende Steuern.

#### (4) Transaktions- und Investitionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Gesellschaft bzw. ggf. ihren Immobiliengesellschaften die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der Vermögensgegenstände entstehenden Kosten belastet. Die Aufwendungen mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung der direkt bzw. indirekt gehaltenen Vermögensgegenstände der Gesellschaft einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

#### (5) Weitere Regeln zur Berechnung von Vergütungen und Kosten im Zusammenhang mit Immobiliengesellschaften

- a) Die Regelungen unter § 7 Abs. (1) bis (4) gelten, sofern nicht vorstehend bereits ausgeführt, entsprechend für die von der Gesellschaft gehaltenen unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungen an Immobiliengesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nummer 3 KAGB.
- b) Sofern die Vermögensgegenstände von der Gesellschaft nicht direkt, sondern indirekt über eine Immobiliengesellschaft erworben, gehalten und veräußert werden, dürfen die relevanten Vergütungen nur einmal der Gesellschaft oder den Immobiliengesellschaften belastet werden.
- c) Für die Berechnung des Aufwendersatzes gemäß § 7 Abs. (3) lit. a) und b) ist auf die Höhe der Beteiligung der Gesellschaft an der Immobiliengesellschaft abzustellen. Abweichend hiervon gehen Aufwendungen, die bei der Immobiliengesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen (investmentrechtlich veranlasste Kosten), z. B. für von der Immobiliengesellschaft für die Ge-

sellschaft gesondert anzufertigende Vermögensaufstellungen gemäß § 271 Abs. 3 KAGB, nicht anteilig, sondern im vollem Umfang zulasten der Gesellschaft, die eine Beteiligung an der Immobiliengesellschaft hält und die diesen Anforderungen unterliegt.

### Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Laufzeit und Berichte

#### § 8 Ertragsverwendung

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

#### § 9 Geschäftsjahr, Laufzeit und Berichte

- (1) Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
- (2) Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft bis zum 31.12.2028 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und abgewickelt (liquidiert), es sei denn die Gesellschafter beschließen mit der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Stimmenmehrheit etwas anderes.
- (3) Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrags und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
- (4) Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 i. V. m. mit § 135 KAGB, auch i. V. m. § 101 Abs. 2 KAGB. Für

den Fall einer Beteiligung nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB sind die in § 148 Abs. 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichts zu machen.

- (5) Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

# 16. Anlage II: Gesellschaftsvertrag

## § 1 Firma, Sitz, Anlagebedingungen

- (1) Die Gesellschaft ist eine Kommanditgesellschaft im Sinne des § 149 KAGB und führt die Firma:

**Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co.  
geschlossene Investment-KG**

(nachstehend „Gesellschaft“).

- (2) Sitz der Gesellschaft ist München oder zukünftig ein anderer von dem geschäftsführenden Kommanditisten zu bestimmender Ort im Inland. Im Fall einer Sitzverlegung ist der geschäftsführende Kommanditist berechtigt, den Gesellschaftsvertrag entsprechend zu ändern. Die Gesellschafter bzw. Treugeber sind zu informieren.
- (3) Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu ihren Gesellschaftern bestimmt sich nach den als Anlage beigefügten Anlagebedingungen in Verbindung mit diesem Gesellschaftsvertrag.

## § 2 Gesellschaftszweck, Fremdverwaltung, Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle

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

Insbesondere ist Gegenstand der Aufbau eines Deutschland-Immobilienportfolios.

Die Gesellschaft ist zu allen Rechtsgeschäften und Rechtshandlungen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu fördern. Die Gesellschaft kann zur Erreichung des Gesellschaftszwecks unter Beachtung der gesetzlich zulässigen Vermögensgegenstände und Anlagegrenzen auch Beteiligungen an anderen Gesellschaften eingehen. Die Gesellschaft kann die Handlungen, die zur Erreichung ihres Zwecks erforderlich oder zweckmäßig sind, selbst vornehmen oder durch Dritte vornehmen lassen. Die Gesellschaft ist berechtigt, freie Liquidität verzinslich anzulegen.

- (2) Die Gesellschaft ist nicht berechtigt, gewerblich tätig zu werden und Tätigkeiten auszuüben bzw. Geschäfte zu betreiben, die einer Genehmigung oder Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung oder nach § 32 i. V. m. § 1 KWG bedürfen.

- (3) Die Gesellschaft ist ausschließlich vermögensverwaltend im ertragssteuerlichen Sinn tätig.
- (4) Die Gesellschaft, ein geschlossener Publikums-AIF im Sinne des KAGB, wird den geschäftsführenden Kommanditisten in einem Fremdverwaltungsvertrag („Fremdverwaltungsvertrag“) als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne der §§ 17 ff. KAGB („Kapitalverwaltungsgesellschaft“) der Gesellschaft bestellen.

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft obliegt gemäß dem Fremdverwaltungsvertrag neben der Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit insbesondere die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens (einschließlich des Risikomanagements) der Gesellschaft und dabei insbesondere

- (a) das Eingehen von Beteiligungen, der Erwerb von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten durch die Gesellschaft oder die Objektgesellschaften;
- (b) die Veräußerung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und von Anteilen an Objektgesellschaften
- (c) die Aufnahme oder Umschuldung von Fremdmitteln durch die Gesellschaft oder durch Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, zur Finanzierung der Investitionen der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften, an denen die Gesellschaft beteiligt ist, einschließlich der Möglichkeit der Eigenkapitalvorfinanzierung sowie die Bestellung hierfür üblicher Sicherheiten;
- (d) die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Miet- und Pachtverträgen;
- (e) die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und das Eingehen von Avalkrediten und die Gewährung von Sicherheiten; oder
- (f) der Abschluss marktüblicher Versicherungen.
- (5) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beauftragt eine AIF-Verwahrstelle im Sinne der §§ 80 ff. KAGB; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Gesellschaft sowie der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der

Gesellschafter. Der Verwahrstelle obliegen die nach dem KAGB und dem Verwahrstellenvertrag vorgeschriebenen Aufgaben.

### § 3 Gesellschafter und Kapital

- (1) Komplementär (persönlich haftender Gesellschafter) ist die CB Beteiligungs GmbH („**Komplementär**“), mit Sitz in München, ohne Kapitalanteil. Der Komplementär ist zur Leistung einer Einlage weder berechtigt noch verpflichtet und ist nicht am Vermögen und Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.
- (2) Geschäftsführender Kommanditist ist die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement („**geschäftsführender Kommanditist**“), mit Sitz in München, mit einem festen Kapitalanteil in Höhe von zunächst 500 Euro. Der feste Kapitalanteil des geschäftsführenden Kommanditisten erhöht sich automatisch gemäß § 4 Abs. (5). Einen zusätzlichen variablen Kapitalanteil wird der geschäftsführende Kommanditist nicht auf eigene Rechnung erbringen.
- (3) Darüber hinaus kann sich jede natürliche oder juristische Person gemäß den Voraussetzungen des § 3 Abs. (5) und der entsprechenden Beitrittsvereinbarung im Rahmen der Kapitalerhöhungen gemäß § 4 Abs. (1) über den Treuhandkommanditisten, die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement („**Treuhandkommanditist**“), mit Sitz in München, als Treugeber beteiligen. Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement hält in ihrer Eigenschaft als Treuhandkommanditist zusätzlich zu dem Kapitalanteil gemäß § 3 Abs. (2) keinen weiteren Kapitalanteil für eigene Rechnung und ist darüber hinaus nicht für eigene Rechnung am Vermögen der Gesellschaft beteiligt, wird jedoch im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß § 4 ihren Kapitalanteil erhöhen und den Erhöhungsbetrag (weiterer Kapitalanteil) treuhänderisch für Rechnung der Treugeber halten. Die Beteiligung an der Gesellschaft als Treugeber erfolgt, indem der Treugeber ein Angebot auf Abschluss eines Treuhandvertrags abgibt, der Treuhandkommanditist dieses Angebot annimmt und die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung gemäß § 4 zulässt. Die Treugeber werden über die Annahme des Angebots auf Abschluss eines Treuhandvertrags und die Zulassung des Treuhandkommanditisten zur entsprechenden Kapitalerhöhung gemäß § 4 informiert; die Treugeber verzichten gemäß § 151 BGB auf den Zugang der Annahmeerklärung. Treugeber und Kommanditisten werden nachfolgend auch gemeinschaftlich als Gesellschafter bezeichnet, sofern nicht ausdrücklich auf Treugeber Bezug genommen wird.
- (4) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist durch die Gesellschafter unwiderruflich bevollmächtigt, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB ohne weitere Zustimmung weitere natürliche oder juristische Personen als Gesellschafter in die Gesellschaft aufzunehmen, entsprechende Aufnahmeverträge (auch im Namen der jeweiligen Mitgesellschafter) abzuschließen und/oder durch Erhöhung der Beteiligung des Treuhandkommanditisten das eingelegte Kapital zur Finanzierung des durchzuführenden bzw. durchgeführten Gesellschaftszwecks im Sinne des § 2 zu erhöhen und diejenigen Erklärungen abzugeben und Handlungen vorzunehmen, die insoweit sachdienlich oder erforderlich sind. Eine separate Zustimmung der Mitgesellschafter ist hierfür nicht erforderlich.
- (5) Das Gesellschaftskapital setzt sich aus den gesamten Kapitalanteilen der jeweiligen Gesellschafter zusammen. Eine Beteiligung von Gesellschaften bürgerlichen Rechts, Gemeinschaften und Ehepaaren in der Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bzw. Gemeinschaft ist sowohl für Kommanditisten als auch für Treugeber ausgeschlossen.  
  
Personen, die (i) Staatsangehörige der USA sind, (ii) Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitsgenehmigung der USA („Green Card“), (iii) ihren gewöhnlichen Aufenthalt/Wohnsitz oder Sitz in den USA haben und/oder (iv) die Beteiligung für eine Vermögensmasse mit Sitz in den USA eingehen oder einer solchen anbieten, sollen nicht Kommanditisten der Gesellschaft oder Treugeber sein. Anlässlich der Aufnahme und auf Verlangen der Kapitalverwaltungsgesellschaft haben Gesellschafter zu versichern und nachzuweisen, dass keine der im vorstehenden Satz genannten Bedingungen („**Beteiligungshindernis**“) vorliegt.  
  
Bei anfänglichem oder nachträglichem Vorliegen eines Beteiligungshindernisses ist der betreffende Gesellschafter gegenüber der Gesellschaft und den übrigen Gesellschaftern



schadenersatzpflichtig, es sei denn, der Gesellschafter hat dies nicht zu vertreten. Ausnahmen davon, dass der Gesellschaft grundsätzlich nur derjenige beitreten kann, in dessen Person kein Beteiligungshindernis vorliegt, können durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft zugelassen werden. Ungeachtet einer solchen von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährten Ausnahme ist der betreffende Gesellschafter, nicht aber die Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Gesellschaft und jedem einzelnen Gesellschafter gegenüber zum Ersatz aller Schäden, Kosten und Nachteile verpflichtet, die daraus entstehen, dass in der Person des Gesellschafters ein Beteiligungshindernis vorliegt oder entsteht. Ein Rückgriff des betreffenden Gesellschafters auf die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist ausgeschlossen.

- (6) Der Beteiligungsbetrag eines Gesellschafters am Kapital der Gesellschaft soll mindestens 10.000 Euro betragen, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Einzelfall nach eigenem Ermessen auch geringere Beteiligungen zulassen kann. Beteiligungsbeträge müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Für den Beteiligungsbetrag des geschäftsführenden Kommanditisten gilt die Mindestanforderung für Beteiligungsbeträge gemäß Satz 1 und 2 nicht. Zusätzlich hat der beitretende Gesellschafter einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 Prozent bezogen auf seinen Beteiligungsbetrag entsprechend der Beitrittsvereinbarung zu leisten. Der gesamte Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag ist in bar nach näherer Maßgabe der Beitrittsvereinbarung zu erbringen. Soweit Beteiligungen im Rahmen einer Platzierungsgarantie übernommen werden, ist ein Ausgabeaufschlag nicht zu leisten. Das Gesellschaftskapital setzt sich aus den gesamten Beteiligungsbeträgen der jeweiligen Gesellschafter zusammen. Der Kapitalanteil eines Gesellschafters setzt sich zusammen aus einer festen und einer variablen Kapitaleinlage. Die feste Kapitaleinlage beträgt 5 Prozent des jeweils übernommenen Kapitalanteils, und die variable Kapitaleinlage beträgt 95 Prozent des jeweils übernommenen Kapitalanteils.
- (7) Den beitretenden Gesellschaftern ist bekannt, dass seit Gründung der Gesellschaft verschiedene Verträge für die Gesellschaft abgeschlossen wurden bzw. künftig abgeschlossen werden, insbesondere über den Kauf von Immobilien oder von Gesellschaftsanteilen an Objektgesell-

schaften, über die mittelbar Immobilien gehalten werden, und Darlehensverträge zur Finanzierung dieser Immobilien sowie verschiedene Dienstleistungs- und Geschäftsbesorgungsverträge, wie im Verkaufsprospekt der Gesellschaft, der zur Einwerbung von Anlegern (Treugebern) im Rahmen der Kapitalerhöhung gemäß § 4 und § 5 verwendet wird, beschrieben, und die Gesellschaft aus solchen Verträgen wirtschaftlich verpflichtet ist bzw. verpflichtet wird. Die Gesellschafter können die abgeschlossenen Verträge gemäß § 10 Abs. (1) einsehen und stimmen ihnen mit ihrem Beitritt zu.

- (8) Der geschäftsführende Kommanditist hat seinen Kapitalanteil gemäß § 3 Abs. (2) geleistet. Die übrigen Gesellschafter werden ihre Kapitalanteile nach Maßgabe des § 7 erbringen.
- (9) Die für den Treuhandkommanditisten und jeden Kommanditisten im Handelsregister einzutragende Hafteinlage beträgt stets 100 Euro.
- (10) Die Gesellschafter bestellen den geschäftsführenden Kommanditisten als gemeinsamen Empfangsbevollmächtigten im Sinne des § 183 AO und verpflichten sich untereinander, Rechtsbehelfe oder sonstige Rechtsmittel im Rahmen der deutschen Steuerveranlagung bzw. gesonderter Feststellungen für die Gesellschaft nur nach Zustimmung des geschäftsführenden Kommanditisten und nur durch den Steuerberater der Gesellschaft einzulegen, auch soweit sie persönlich (z. B. hinsichtlich ihrer Sonderwerbungskosten) betroffen sind. Dies gilt auch für den Fall, dass der Gesellschafter gekündigt hat oder bereits aus der Gesellschaft ausgeschieden ist. Diese Verpflichtung und die Empfangsvollmacht, die bei einem etwaigen Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten aus der Gesellschaft ggf. zu erneuern ist, gelten unwiderruflich über die Gesellschaftszugehörigkeit hinaus, soweit Steuerbescheide und Verwaltungsakte betroffen sind, die für die Veranlagungszeiträume der Gesellschaftszugehörigkeit ergehen. Der geschäftsführende Kommanditist kann die Empfangsbevollmächtigung ab dem Zeitpunkt der Liquidation durch Erklärung gegenüber der zuständigen Finanzbehörde mit der Folge widerrufen, dass die Zustellungen sodann an die Gesellschafter der Liquidationgesellschaft direkt erfolgen müssen; er wird von diesem Recht nur auf Basis eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses Gebrauch machen.

- (11) Gesellschafter kann nur werden, wer sich gegenüber der Gesellschaft gemäß den Anforderungen in der Beitrittserklärung identifiziert hat. Gesellschafter haben sich gemäß den Bestimmungen der Beitrittserklärung, insbesondere durch Übersendung einer Kopie eines gültigen Reisepasses oder Personalausweises, zu identifizieren. Bei juristischen Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen erfolgt die Identifikation durch einen Handels- oder Stiftungsregisterauszug und die Übersendung jeweils einer Kopie des gültigen Reisepasses oder Personalausweises der vertretungsberechtigten Personen. Der Gesellschafter ist verpflichtet, der Gesellschaft diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die diese zur Erfüllung etwaiger sich aus dem Geldwäschegesetz ergebender Verpflichtungen benötigt.
- (12) Die Gesellschafter unterliegen keinem Wettbewerbsverbot. Wettbewerbsrelevante Informationen sollen jedoch nur an einen von Berufswegen zur Verschwiegenheit verpflichteten, für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten gegeben werden.

#### § 4 Kapitalerhöhungen

- (1) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, das Gesellschaftskapital durch Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Erhöhung seines Kapitalanteils sowie durch Aufnahme weiterer Gesellschafter bis zum 30.06.2016 (Platzierungsfrist) in einem oder mehreren Schritten zu erhöhen. Der Kapitalanteil des geschäftsführenden Kommanditisten erhöht sich automatisch gemäß § 4 Abs. (5). Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Platzierungsfrist bis zum 31.12.2017 zu verlängern.
- (2) Mit der Zulassung des Treuhandkommanditisten zur Kapitalerhöhung und der Annahme des Angebots des Anlegers zum Abschluss eines Treuhandvertrags durch den Treuhandkommanditisten erhöht sich der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten vorbehaltlich des Abs. 3 und § 3 automatisch, ohne dass es einer weiteren Maßnahme oder Erklärung bedarf, um den entsprechenden in der Beitrittsvereinbarung bezeichneten Betrag. Die Erbringung der Kommanditeinlage des Treuhandkommanditisten richtet sich nach § 7.
- (3) Kapitalerhöhungen erfolgen jeweils mit Wirkung zum Beginn des Kalendermonats, der der Annahme des Beitritts bzw. der Zulassung zur Erhöhung des Kapitalanteils folgt.
- (4) Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat freies Ermessen, Beitrittsangebote nicht anzunehmen und Kapitalerhöhungen nicht vorzunehmen.
- (5) Der geschäftsführende Kommanditist wird bereits hiermit zur weiteren Kapitalerhöhung wie folgt zugelassen: Seine feste Kapitaleinlage (Kapitalkonto I, § 6 Abs. (1) lit. (a)) erhöht sich schrittweise; eine variable Kapitaleinlage (Kapitalkonto II, § 6 Abs. (1) lit. (b)) erbringt er nicht. Ein Ausgabeaufschlag ist nicht zu leisten. Die Erhöhung des festen Kapitalanteils des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 3 Abs. (2) erfolgt automatisch, d. h. ohne weitere Veranlassung und ohne dass es einer weiteren Zustimmung, Maßnahme oder Erklärung bedarf, mit der Maßgabe, dass sein Kapitalanteil (feste Kapitaleinlage gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a)) bei Durchführung der Kapitalerhöhung gemäß Abs. (1) und (2) stets mindestens 5,33 Prozent sämtlicher fester Kapitaleinlagen (§ 6 Abs. (1) lit. (a)) beträgt, jeweils aufgerundet auf volle 1.000 Euro. Die Zahlung der Erhöhung des Kapitalanteils wird zum 30.12. des betreffenden Jahres fällig. Die Zahlung ist keine Voraussetzung für die Erhöhung der festen Kapitaleinlage.
- (6) Sacheinlagen sind unzulässig.

#### § 5 Rechtstellung der Treugeber und Kommanditisten/Auskunftspflichten

- (1) Den Gesellschaftern ist bekannt, dass der Treuhandkommanditist an den geplanten Kapitalerhöhungen gemäß § 4 zwar im eigenen Namen, jedoch als Treuhänder für fremde Rechnung teilnimmt und seinen Kapitalanteil für die Treugeber halten wird. Dieses Treuhandverhältnis wird in einem Treuhandvertrag geregelt, den der Treuhandkommanditist mit den Treugebern unmittelbar abschließt.
- (2) Der Treugeber hat im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist. Dies gilt insbesondere für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, am Gewinn und Verlust, an einem Auseinandersetzungsguthaben und einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte, insbesondere Stimm- und Entnahmerechte. Die Gesellschafter

sind ausdrücklich damit einverstanden, dass die Treugeber die auf ihre Beteiligung entfallenden mitgliedschaftlichen Rechte unmittelbar selbst oder durch Bevollmächtigte (entsprechend den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags) ausüben, insbesondere an Beschlussfassungen der Gesellschafter mitwirken können.

- (3) Soweit die Treugeber nicht unmittelbar handeln, wird der Treuhandkommanditist die Gesellschafterrechte nach deren Weisungen und insbesondere nach Maßgabe des Treuhandvertrags im Interesse der Treugeber ausüben.

Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement hat in ihrer Eigenschaft als geschäftsführender Kommanditist und Treuhandkommanditist kein Stimmrecht und darf auch nicht als Vertreter der Treugeber handeln, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob sie zu entlasten, von einer Verbindlichkeit zu befreien oder aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund auszuschließen ist oder ob die Gesellschaft einen Rechtsstreit gegen sie einleiten soll. In diesen Fällen üben die Treugeber ihre Stimmrechte selbst aus, sofern sie nicht den Treuhandkommanditisten anweisen, die auf sie jeweils entfallenden Stimmen in ihrem Namen als Bote zu übermitteln. Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement unterliegt in allen anderen Fällen keinem Stimmverbot; sie darf insbesondere ihr Stimmrecht für den im eigenen Namen gehaltenen Kapitalanteil und die Stimmrechte für die treuhänderisch für die Treugeber gehaltenen Anteile ausüben, wenn darüber Beschluss gefasst wird, ob die Gesellschaft einen Vertrag mit ihr abschließen, ändern oder beenden soll.

- (4) Jeder Treugeber kann nach Ablauf der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. (1) und unter Vorlage einer Handelsregistervollmacht gemäß § 30 verlangen, dass seine Treuhandbeteiligung in eine direkte Beteiligung als Kommanditist umgewandelt wird. § 3 Abs. (6) gilt sinngemäß. Das Verlangen wird erst mit der Vorlage der Handelsregistervollmacht wirksam. Die Umwandlung ist aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers als Kommanditist in das Handelsregister. Die durch eine solche Umwandlung entstehenden Kosten (z. B. Kosten der Eintragung ins Handelsregister) hat der wechselnde Treugeber zu tragen. Die zu ersetzenden Kosten bestimmen sich nach dem Preisverzeichnis der Gesellschaft

oder deren Geschäftsbesorger, das von dem wechselnden Treugeber jederzeit eingesehen werden kann. Die für den wechselnden Treugeber im Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 100 Euro.

- (5) Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, etwaige Änderungen seiner in der Beitrittsvereinbarung gemachten Angaben (insbesondere Adressänderungen, Bankverbindungen oder Wechsel der Staatsangehörigkeit bzw. weitere Staatsangehörigkeit) der Gesellschaft unverzüglich mitzuteilen. Jeder Gesellschafter ist auch verpflichtet, der Gesellschaft unaufgefordert seine steuerrechtliche „Ansässigkeit“ außerhalb der Bundesrepublik Deutschland bzw. jede künftige Änderung seiner steuerrechtlichen „Ansässigkeit“ mitzuteilen. Auf Anforderung der Kapitalverwaltungsgesellschaft hat jeder Gesellschafter Nachweis über den Ort seiner „Ansässigkeit“ im Sinne des Steuerrechts zu erbringen. Verzieht ein Gesellschafter ins Ausland, so hat er der Gesellschaft einen inländischen Zustellungsbevollmächtigten zu benennen. Gleiches gilt für Gesellschafter mit Wohnsitz im Ausland. § 3 Abs. (5) bleibt hiervon unberührt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat überdies das Recht, von den Gesellschaftern Angaben zur Erteilung von Auskünften gegenüber Steuerbehörden oder kontoführenden Banken zu verlangen, soweit dies gesetzlich geboten ist, von den Steuerbehörden gefordert wird oder zur Freistellung, Ermäßigung oder Erstattung von Abzugsteuern erforderlich ist. In den zuletzt genannten Fällen ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft zudem berechtigt, von den Gesellschaftern die Ausfertigung ggf. notwendiger Steuerformulare und -erklärungen oder die Mitwirkung hierbei zu verlangen.

## § 6 Gesellschafterkonten

- (1) Für jeden Gesellschafter werden folgende Kapitalkonten geführt:
- (a) Die feste Kapitaleinlage des Gesellschafters wird auf dem Kapitalkonto I geführt. Dieses ist unveränderlich und maßgebend für die Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft sowie am Abfindungs- und Auseinandersetzungsguthaben.
- (b) Die zusätzliche variable Kapitaleinlage wird auf dem Kapitalkonto II geführt. Dieses ist

- unveränderlich und der Saldo der Kapitalkonten I und II ist maßgebend für das Stimmrecht und – vorbehaltlich § 18 ff. – für das Entnahmerecht und die Ergebnisverteilung.
- (c) Der Ausgabeaufschlag wird auf dem Kapitalkonto III gebucht. Das Kapitalkonto III gilt als Rücklage nach § 264c Abs. 2 S. 1 Ziffer II HGB.
  - (d) Entnahmen sowie sonstige Einlagen werden auf dem Kapitalkonto IV gebucht.
  - (e) Gewinne und Verluste werden auf dem Kapitalkonto V gebucht (Gewinn- und Verlustvorkonto).
- (2) Die Salden auf den Kapitalkonten sind unverzinslich.
  - (3) Für den Leistungsverkehr und die sonstigen Ansprüche zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern wird ein gesondertes Verrechnungskonto geführt. Das Konto hat im Verhältnis der Gesellschaft zu den Gesellschaftern Forderungs- und Verbindlichkeitscharakter.

### § 7 Erbringung der Kommanditeinlagen

Für die Leistung der Kapitalanteile und des Ausgabeaufschlags bei Gesellschaftern, die gemäß § 3 Abs. (3) und (4) beitreten bzw. ihren Kapitalanteil erhöhen, gilt Folgendes:

- (1) Die Gesellschafter sind zur vollständigen Barleistung des Kapitalanteils zzgl. Ausgabeaufschlag gemäß den Bedingungen der Beitrittsvereinbarung in der dort genannten Währung kosten- und spesenfrei für die Gesellschaft an diese verpflichtet. Der Kapitalanteil zzgl. Ausgabeaufschlag ist vollständig von einem Bankkonto zu zahlen, das in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Gemeinschaft geführt wird. Andernfalls kann die Zahlung zurückgewiesen werden. Sie gilt im Fall einer Zahlung von einem anderen als den vorstehend genannten Konten als nicht geleistet.

Bei ratenweiser Einzahlung des Kapitalanteils werden die Einzahlungen vorrangig dem Kapitalkonto III, dann den Kapitalkonten I und II (im Verhältnis 5 Prozent auf dem Kapitalkonto I und zu 95 Prozent auf dem Kapitalkonto II) gutgeschrieben.

- (2) Der Treuhandkommanditist erhöht seinen Anteil im Rahmen der jeweiligen Kapitalerhöhung gemäß § 4. Durch Erbringung des Kapitalanteils zzgl. Ausgabeaufschlag durch den Treugeber wird der Treuhandkommanditist zugleich von seiner Einlageverpflichtung befreit. Eine weitergehende Haftung des Treuhandkommanditisten für die Erbringung der Einlagen ist im Innenverhältnis zur Gesellschaft ausgeschlossen.
- (3) Wird der Kapitalanteil zzgl. Ausgabeaufschlag zu den über die Beitrittsvereinbarung vereinbarten Terminen nicht oder nicht in voller Höhe erbracht, kann der Treuhandkommanditist bzw. die Kapitalverwaltungsgesellschaft von der Beitrittsvereinbarung mit dem säumigen Treugeber zurücktreten.
- (4) Der infolge Abs. (3) gemäß § 26 Abs. (1) lit. (b) ausscheidende Gesellschafter trägt die im Zusammenhang mit seinem Ausscheiden entstehenden Kosten und die der Gesellschaft dadurch entstehenden Schäden. Die Gesellschaft ist zudem berechtigt, ihre Schadenersatzansprüche mit etwaigen Rückzahlungsverpflichtungen zu verrechnen.
- (5) Anstelle des Rücktritts gemäß Abs. (3) kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Kapitalanteil eines in Verzug geratenen Gesellschafters unter Beachtung des § 3, insbesondere des § 3 Abs. (6), auf den Betrag der von ihm geleisteten Zahlung abzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag sowie abzüglich sämtlicher Schadenersatzansprüche herabsetzen. Im Fall der Herabsetzung hat der hiervon betroffene Gesellschafter der Gesellschaft die diesbezüglichen Kosten.
- (6) Bei nicht fristgerechter Einzahlung der Einlagen können dem Gesellschafter Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe berechnet werden. Die Geltendmachung von darüber hinausgehenden Schadenersatzforderungen, z. B. zusätzlichen Bearbeitungsgebühren der Kapitalverwaltungsgesellschaft, bleibt davon unberührt.
- (7) Der Treuhandkommanditist tritt bereits hiermit die ihm gegenüber den jeweiligen Treugebern zustehenden Ansprüche auf Verzugszinsen und sonstige Schadenersatzansprüche an die Gesellschaft ab; die Gesellschaft nimmt diese Abtretung an. Die Gesellschaft ist somit berechtigt, die entsprechenden Ansprüche unmittelbar gegenüber dem jeweiligen Treugeber geltend zu machen;

ein darüber hinausgehender Anspruch der Gesellschaft gegenüber dem Treuhandkommanditisten besteht nicht.

### § 8 Ausschluss der Nachschusspflicht

Mit der vollständigen Erbringung der Kommanditeinlage erlischt der Anspruch gegen einen Gesellschafter auf Leistung der Einlage. Über die Verpflichtung zur Leistung des in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten Kommanditanteils zzgl. Ausgabeaufschlag hinaus übernehmen die Gesellschafter keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten oder Haftungen. Dies gilt auch im Fall einer Auflösung der Gesellschaft. Ein Gesellschafter ist nicht zum Ausgleich entstandener Verluste verpflichtet, § 707 BGB bleibt somit anwendbar.

Unberührt von diesem vertraglichen Haftungsausschluss bleibt die gesetzliche Regelung über die Haftung der Kommanditisten, bzw. der Treugeber im Innenverhältnis zum Treuhandkommanditisten gemäß Treuhandvertrag, gegenüber Gesellschaftsgläubigern gemäß §§ 171 ff. HGB.

### § 9 Geschäftsführung und Vertretung, Aufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft

- (1) Zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet ist ausschließlich der geschäftsführende Kommanditist. Der Komplementär ist im Innenverhältnis von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Den übrigen Kommanditisten stehen keine Geschäftsführungs- und Vertretungsrechte für die gesamte Dauer der Gesellschaft zu.
- (2) Der geschäftsführende Kommanditist ist verpflichtet, die Geschäfte der Gesellschaft unter Beachtung der sich aus § 14 ergebenden Zuständigkeiten der Gesellschafter sowie nach Maßgabe der von diesen demgemäß gefassten Gesellschafterbeschlüsse mit der Sorgfalt ordentlicher Kaufleute zu führen. Der geschäftsführende Kommanditist hat die Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und diesem Gesellschaftsvertrag zu führen. Über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehende Handlungen bedürfen eines zustimmenden Gesellschafterbeschlusses.

Die Geschäftsführungsbefugnis umfasst die Vornahme aller zum ordnungsgemäßen Geschäfts-

betrieb der Gesellschaft zählenden Geschäfte, soweit diese nicht gemäß § 2 (4) bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugewiesen sind. Zum ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft zählen neben der Bestellung der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 2 (4) insbesondere auch der Abschluss von Verträgen über die Beschaffung des Eigenkapitals der Gesellschaft.

- (3) Der Komplementär ist von den Beschränkungen des § 112 Abs. 1 HGB befreit. Dies gilt sinngemäß für den geschäftsführenden Kommanditisten.
- (4) Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist sowie deren Organe sind bezüglich aller Rechtsgeschäfte zwischen ihnen und der Gesellschaft sowie den Kommanditisten von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Der Komplementär und der geschäftsführende Kommanditist müssen jeweils stets mindestens zwei Geschäftsführer haben.
- (5) Der Komplementär vertritt die Gesellschaft einzeln. Dem geschäftsführenden Kommanditisten wird hiermit im Rahmen seiner Geschäftsführungsbefugnis und soweit gesetzlich zulässig, Generalvollmacht zur Vertretung der Gesellschaft erteilt. Er ist im Rahmen seiner Generalvollmacht ebenfalls einzelvertretungsberechtigt. Die Vollmacht ist nach außen inhaltlich nicht beschränkt.
- (6) Die Gesellschafter sind bei Vorliegen eines wichtigen Grundes ermächtigt, die dem geschäftsführenden Kommanditisten erteilte Geschäftsführungsbefugnis nebst Generalvollmacht durch Beschluss zu widerrufen.
- (7) Mit dem Ausscheiden des geschäftsführenden Kommanditisten bzw. des Komplementärs aus der Gesellschaft erlischt dessen Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis automatisch.
- (8) Der geschäftsführende Kommanditist ist, soweit gesetzlich zulässig, zur Beauftragung anderer juristischer oder natürlicher Personen mit Teilen der Geschäftsführung oder mit einzelnen Geschäftsführungsaufgaben berechtigt. Die Verantwortung für die Geschäftsführung verbleibt jedoch stets beim geschäftsführenden Kommanditisten.

## § 10 Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte, Geschäftsbericht

- (1) Die Gesellschafter haben über das Kontrollrecht des § 166 HGB hinaus das Recht, von dem geschäftsführenden Kommanditisten Auskünfte über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu verlangen. Sofern der geschäftsführende Kommanditist einem Auskunftsverlangen eines Gesellschafters in angemessener Frist nicht nachkommt oder sonstige wichtige Gründe vorliegen, sind die Gesellschafter berechtigt, die Handelsbücher und Papiere der Gesellschaft am Sitz der Gesellschaft zu üblichen Bürozeiten selbst einzusehen. Der vorab mitzuteilende Prüfungszweck bestimmt den Inhalt und Umfang des Einsichtsrechts. Die Gesellschafter können sich hierbei zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Angehöriger der rechts- und steuerberatenden Berufe (Rechtsanwalt, Notar, Wirtschaftsprüfer, vereidigter Buchprüfer oder Steuerberater) bedienen, die jedoch nicht selbst oder als Berater in Konkurrenz zur Gesellschaft oder einem Gesellschafter gemäß § 3 Abs. (1), (2) und (3) stehen dürfen. Die Kosten hierfür haben die Gesellschafter selbst zu tragen. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, den Einsichtsbevollmächtigten abzulehnen, soweit dieser bereits für einen Gesellschafter der Gesellschaft tätig ist bzw. war oder soweit dieser im Auftrag Dritter handelt, die für einen Gesellschafter tätig sind.
- (2) Die Ausübung der Auskunfts-, Einsichts- und Kontrollrechte nach § 10 Abs. (1) darf den ordentlichen Betrieb der Gesellschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. Der geschäftsführende Kommanditist darf die Erteilung von Auskünften und Einsichtnahmen verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Gesellschafter diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt oder der Gesellschaft durch die Auskunftserteilung oder die Einsichtnahme ein nicht unerheblicher Schaden droht.
- (3) Der geschäftsführende Kommanditist informiert die Gesellschafter über wesentliche geschäftliche Vorgänge und über die wirtschaftliche Situation der Gesellschaft.
- (4) Der geschäftsführende Kommanditist hat jährlich den Gesellschaftern über den Geschäftsverlauf und die Lage der Gesellschaft zu berichten.

- (5) Alle Gesellschafter und deren mögliche Vertreter haben über sämtliche Angelegenheiten und Unterlagen der Gesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, gegenüber Dritten Stillschweigen zu bewahren. Unterlagen und Informationen betreffend die Gesellschaft, insbesondere wettbewerbsrelevante Informationen, dürfen nur an einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten und für beide Seiten vertrauenswürdigen Dritten (Berater) weitergegeben werden; dieser darf von der Verschwiegenheitspflicht nicht entbunden werden.

## § 11 Haftung

- (1) Die Gesellschafter haben untereinander sowie im Verhältnis zu der Gesellschaft nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten. Davon ausgenommen ist die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Bestimmungen des § 9 Abs. (2) bleiben unberührt.
- (2) Schadenersatzansprüche der Gesellschafter untereinander sowie im Verhältnis zur Gesellschaft verjähren nach Ablauf von drei Jahren, gerechnet ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gesellschafter von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste. Unabhängig von der Kenntnis oder der grob fahrlässigen Unkenntnis verjähren Ansprüche auf Ersatz anderer Schäden als aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit spätestens nach Ablauf von fünf Jahren nach der Entstehung des Anspruchs. Für vorsätzliche verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit gilt die Verjährungsfrist von zehn Jahren seit der Entstehung des Anspruchs.
- (3) Ansprüche sind gegenüber dem Verpflichteten schriftlich geltend zu machen.

## § 12 Gesellschafterbeschlüsse

- (1) Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Die Gesellschafterbeschlüsse werden grundsätzlich im Wege des schriftlichen Umlaufverfahrens in Textform gefasst. Das schriftliche Umlaufverfahren ist einmal jährlich bis spätestens zum 30.11. eines Jahres, erstmals für das Geschäftsjahr

2015 durchzuführen. Eine Beschlussfassung in einer Gesellschafterversammlung ist unter den Voraussetzungen des § 16 dieses Gesellschaftsvertrags möglich.

Gesellschafterbeschlüsse können auch im Wege eines internetgestützten Abstimmungsverfahrens gefasst werden, das in Form einer Präsenzveranstaltung mit internetgestützter Übertragung der Versammlung oder in Form eines internetgestützten Abstimmungsprozesses nach Art des Umlaufverfahrens durchgeführt werden kann. In diesen Fällen werden den Gesellschaftern alle zur Teilnahme und Abstimmung erforderlichen Informationen und Dokumente unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung in Textform übermittelt. Auf ausdrücklichen Wunsch werden den Gesellschaftern, die ihr Einverständnis zur Kontaktaufnahme auf diesem Weg erklärt haben, die notwendigen Informationen zur Teilnahme und Abstimmung durch moderne datenträger- oder computergestützte E-Kommunikation übermittelt. Im Übrigen gelten die § 15 und § 16 entsprechend.

- (2) Soweit in zwingenden gesetzlichen Bestimmungen oder diesem Gesellschaftsvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist, bedürfen Gesellschafterbeschlüsse der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen. Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt.
- (3) Das Stimmrecht bemisst sich nach dem Kapitalanteil (Kapitalkonto I und II gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) und (b)) jedes Gesellschafters mit der Maßgabe, dass auf je 1 Euro eine Stimme entfällt.
- (4) Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Kenntniserlangung durch eine gegen die Gesellschaft zu richtende Klage, in der auch die Gründe genannt werden müssen, aus denen sich die Unwirksamkeit des Gesellschafterbeschlusses ergibt, geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.
- (5) Jeder Gesellschafter kann sich im Rahmen der Ausübung seines Stimmrechts durch einen schriftlich bevollmächtigten Vertreter vertreten lassen.

- (6) Ein Bevollmächtigter, der mehrere Gesellschafter vertritt, kann entsprechend ihm erteilter Weisungen voneinander abweichende Stimmen abgeben. Dies gilt auch für den Treuhandkommanditisten; dieser ist berechtigt, das ihm zustehende Stimmrecht gespalten auszuüben. Stets kann jedoch für einen einzelnen Kommanditisten bzw. Treugeber das Stimmrecht nur einheitlich abgegeben werden. Im Übrigen kann ein Gesellschafter für seinen Kapitalanteil nur eine einheitliche Stimme abgeben.

### § 13 Niederschriften über Gesellschafterbeschlüsse

- (1) Über die Ergebnisse der Beschlussfassung hat der Versammlungsleiter gemäß § 16 Abs. (4) ein schriftliches Protokoll anzufertigen. Dieses ist von dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem Treuhandkommanditisten zu unterzeichnen und von der Gesellschaft den Gesellschaftern in Kopie zu übersenden.
- (2) Die Niederschrift hat das Abstimmungsergebnis sowie die getroffenen Gesellschafterbeschlüsse zu enthalten; im Fall der Beschlussfassung gemäß § 16 zusätzlich den Ort und den Tag der Versammlung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung und alle Anträge.
- (3) Der Inhalt der Niederschrift gilt als von dem einzelnen Gesellschafter genehmigt, sofern er der Richtigkeit nicht binnen zwei Wochen seit dem Empfang gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten schriftlich unter Angabe von Gründen widerspricht.

### § 14 Zuständigkeit der Gesellschafter

- (1) Die Gesellschafter sind insbesondere für folgende Beschlussfassungen zuständig:
  - (a) Feststellung des Jahresabschlusses;
  - (b) Beschluss über Entnahmen gemäß (und nach näherer Maßgabe des) § 19 Abs. (2);
  - (c) Wahl des Abschlussprüfers gemäß § 17 Abs. (3) Satz 1;
  - (d) Entlastung des Komplementärs und des geschäftsführenden Kommanditisten;



- (e) Änderung des Gesellschaftsvertrags (einschließlich Änderung der Laufzeit oder der Anlagebedingungen) oder weitere Kapitalerhöhungen nach Abschluss der Platzierungsfrist gemäß § 4 Abs. (1);
  - (f) Ausschluss von Gesellschaftern, insbesondere nach § 26 Abs. (1) lit. (c), nicht jedoch im Fall des Rücktritts von der Beitrittsvereinbarung nach § 26 Abs. (1) lit. (b);
  - (g) Bestellung eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 26 Abs. (3) oder eines neuen Treuhandkommanditisten gemäß § 26 Abs. (4);
  - (h) in Abweichung von § 25 die Fortführung der Gesellschaft oder die Auflösung der Gesellschaft gemäß § 29;
  - (i) Widerruf der Geschäftsführungsbefugnis und der Generalvollmacht des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 9 Abs. (6);
  - (j) vollständige oder teilweise Einstellung der Tätigkeit der Gesellschaft;
  - (k) Veräußerung des Gesellschaftsvermögens oder wesentlicher Teile des Gesellschaftsvermögens, soweit nicht gemäß § 9 Abs. (2) in die Zuständigkeit des geschäftsführenden Kommanditisten und nicht gemäß § 2 Abs. (4) bzw. dem Fremdverwaltungsvertrag in die Zuständigkeit der Kapitalverwaltungsgesellschaft fallend;
  - (l) Änderung sowie Kündigung des mit dem geschäftsführenden Kommanditisten in seiner Eigenschaft als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft abgeschlossenen Fremdverwaltungsvertrags; Abschluss eines neuen Fremdverwaltungsvertrags mit einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft.
- (2) Beschlüsse im Sinne von Abs. (1) lit. (e), (h), (i), (j), (k) und (l) bedürfen einer Mehrheit von 75 Prozent der abgegebenen Stimmen. Beschlüsse über eine Änderung der Anlagebedingungen, die mit den bisherigen Anlagegrundsätzen der Gesellschaft nicht vereinbar ist oder zu einer Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte führen, bedürfen einer qualifizierten Mehrheit von Gesellschaftern, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.
- (3) Der einzelne Gesellschafter ist ohne seine Zustimmung nicht verpflichtet, sich an einer beschlossenen Kapitalerhöhung zu beteiligen.
  - (4) Sofern eine zustimmungspflichtige Maßnahme im Sinne dieses Paragraphen erforderlich ist, um zwingende Vorgaben des KAGB zu erfüllen, sind die Gesellschafter zur Zustimmung zu der betreffenden Maßnahme im Rahmen des Gesellschafterbeschlusses verpflichtet.
- § 15 Gesellschafterbeschlüsse im schriftlichen Umlaufverfahren**
- (1) Im Wege der schriftlichen Abstimmung (Umlaufverfahren) kommt ein Beschluss nur zustande, wenn mindestens 30 Prozent der Stimmen aller Kommanditisten und Treugeber an der Abstimmung teilnehmen. Wird im Rahmen der schriftlichen Abstimmung diese Quote nicht erreicht, kann der geschäftsführende Kommanditist eine weitere schriftliche Abstimmung mit gleicher Tagesordnung (Abstimmungsgegenstände) veranlassen.
  - (2) Im Rahmen dieser zweiten schriftlichen Abstimmung können Beschlüsse unabhängig von der Anzahl der teilnehmenden Stimmen gefasst werden. Hierauf ist im Rahmen der Bekanntgabe der Abstimmungsgegenstände hinzuweisen. Alternativ kann auch eine Gesellschafterversammlung nach Maßgabe des § 16 einberufen werden.
  - (3) Bei schriftlichen Abstimmungen hat der geschäftsführende Kommanditist den Abstimmungsgegenstand mit einer begründeten Stellungnahme unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände und Angabe der Tagesordnung in Textform bekannt zu geben. Die Bekanntgabe erfolgt an die der Gesellschaft zuletzt benannte Anschrift des jeweiligen Gesellschafters bzw. des von diesem benannten Zustellungsbevollmächtigten. Die Abstimmungsunterlagen sind zuvor dem Treuhandkommanditisten mit angemessener Frist vorzulegen. Soweit dieser eine eigene Stellungnahme abgibt, ist diese den Abstimmungsunterlagen beizufügen. Die Stimmabgabe der Gesellschafter muss innerhalb von vier Wochen nach Absendung der Abstimmungsauf-



forderung bei der Gesellschaft eingehen. Soweit der Gegenstand der Beschlussfassung eilbedürftig ist, kann der geschäftsführende Kommanditist die Frist auf zehn Tage verkürzen. Bis zum Ende der Frist nicht eingegangene Stimmen zählen als Stimmenthaltung. Bei der Berechnung der Frist werden der Tag der Absendung der Abstimmungsaufforderung und der Tag des Eingangs der Stimmabgabe bei der Gesellschaft mitgezählt. Die Auszählung der Stimmen erfolgt durch die Gesellschaft bzw. den Treuhandkommanditisten für die Treugeber. Der Treuhandkommanditist hat das Recht, die Auszählung zu überprüfen. Über das Ergebnis der Abstimmung sind die Gesellschafter durch die Zusendung einer Niederschrift gemäß § 13 dieses Gesellschaftsvertrags zu unterrichten.

#### § 16 Gesellschafterversammlung

- (1) Gesellschafterversammlungen finden statt auf Antrag des geschäftsführenden Kommanditisten, des Komplementärs, des Treuhandkommanditisten oder auf Antrag von Gesellschaftern, die zusammen mindestens 30 Prozent des Gesellschaftskapitals vertreten.
- (2) Die Gesellschafterversammlung wird durch den geschäftsführenden Kommanditisten einberufen. Die Einberufung erfolgt unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände in Textform an die der Gesellschaft zuletzt benannte Anschrift des jeweiligen Gesellschafters. Sie muss den Zeitpunkt, den Ort und die Tagesordnung angeben. Zwischen der Absendung einerseits sowie dem Tag der Versammlung andererseits muss eine Frist von mindestens vier Wochen liegen. Bei eilbedürftigen Fällen kann die Frist auf zehn Tage verkürzt werden. Bei der Berechnung der Fristen werden der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung mitgezählt.
- (3) Die Gesellschafterversammlung findet grundsätzlich am Sitz der Gesellschaft statt, sofern die Gesellschafter nicht etwas anderes beschließen.
- (4) Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt der geschäftsführende Kommanditist oder eine von ihm benannte Person.
- (5) Wird eine Gesellschafterversammlung auf Antrag des Komplementärs, des Treuhandkommanditisten oder der Gesellschafter, die mindestens 30

Prozent des Gesellschaftskapitals vertreten, nicht innerhalb von 14 Tagen, nachdem der entsprechende Antrag nach Abs. (1) dem geschäftsführenden Kommanditisten zuzuging, einberufen, ist der Antragsteller oder der Treuhandkommanditist berechtigt, die Gesellschafterversammlung einzuberufen.

- (6) Eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden oder vertretenen Gesellschafter beschlussfähig, sofern der geschäftsführende Kommanditist sowie der Treuhandkommanditist anwesend oder vertreten sind. § 15 Abs. (1) Satz 2 und § 15 Abs. (2) gelten entsprechend.

#### § 17 Geschäftsjahr, Jahresbericht (Jahresabschluss und Lagebericht)

- (1) Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr der Gesellschaft ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
- (2) Der geschäftsführende Kommanditist hat, soweit gesetzlich nicht anders vorgeschrieben, in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres für das vorangegangene Geschäftsjahr unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und Bilanzierung sowie der anwendbaren Vorschriften des HGB und des KAGB den Jahresbericht (einschließlich Jahresabschluss, Lagebericht, Erklärung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft und Prüfungsvermerk) der Gesellschaft aufzustellen und offenzulegen.
- (3) Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden von einem durch Gesellschafterbeschluss bestellten vereidigten Buchprüfer bzw. Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft auf Kosten der Gesellschaft geprüft. Für die zu prüfenden Geschäftsjahre 2014 und 2015 bestimmt der geschäftsführende Kommanditist den Abschlussprüfer.
- (4) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind allen Gesellschaftern bekannt zu geben bzw. mit der Einladung zur Gesellschafterversammlung gemäß § 12, § 16 dieses Gesellschaftsvertrags zuzusenden. Die Gesellschaft hat den Prüfungsbericht dem Treuhandkommanditisten auszuhändigen.
- (5) Dem Publikum ist der gemäß § 158 KAGB zu erstellende Jahresbericht an den Stellen zugänglich

zu machen, die im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegeben sind.

### § 18 Beteiligung am Ergebnis

- (1) Die Beteiligung der Gesellschafter am Ergebnis der Gesellschaft, wie es sich nach Berücksichtigung der Vergütungen gemäß § 20, § 21 und § 22 ergibt, bestimmt sich nach dem Verhältnis der Kapitalkonten I und II gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) und (b) zum jeweiligen Bilanzstichtag, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.
- (2) Abweichend von Abs. (1) werden nach Möglichkeit die Verluste während der Laufzeit der Platzierungsfrist, soweit möglich auch für steuerliche Zwecke, so verteilt, dass sämtliche Gesellschafter entsprechend ihrer vertragsgemäß eingezahlten Einlage gleichgestellt werden. Hierzu werden – soweit erforderlich – später beitretenden bzw. ihren Kapitalanteil erhöhenden Gesellschaftern von nach dem Monatsersten ihrer vertragsgemäßen Einlageleistung anfallenden Gewinnen bzw. Verlusten der Gesellschaft ggf. Vorabanteile zugerechnet, bis sämtlichen Gesellschaftern Verluste der Gesellschaft in gleicher anteiliger Höhe zugerechnet sind. Unabhängig vom handelsrechtlichen Ergebnis wird dem geschäftsführenden Kommanditist als Vorabgewinn der Betrag zugewiesen, den er gemäß § 19 Abs. (3) Satz 2 entnehmen darf.
- (3) Etwaige Umsatzsteuerrückerstattungen sind den Gesellschaftern zuzurechnen, denen eine der Umsatzsteuerrückerstattung zugrunde liegende Umsatzsteuerzahlung einkommensteuerrechtlich als Werbungskosten zuzurechnen war. Die Umsatzsteuerzahlungen gelten im Rahmen der Ergebnisverteilung dementsprechend als Aufwand dieser Gesellschafter.
- (4) Allen Gesellschaftern werden Verlustanteile auch dann zugerechnet, wenn sie die Höhe ihrer Kapitalanteile übersteigen; eine Ausgleichspflicht ergibt sich hierdurch nicht.
- (5) Die Gesellschaft ist nicht verpflichtet, die Gesellschafter zum Nachweis von Sonderwerbungskosten gesondert aufzufordern. Sonderwerbungskosten müssen bis spätestens 31.03. des Folgejahres der Gesellschaft unter Vorlage von Belegen schriftlich mitgeteilt werden, anderenfalls können zusätzliche Kosten für den jeweiligen Gesellschafter berechnet werden. Dies gilt entsprechend für Sonderbetriebsausgaben und -vermögen.
- (6) Sollten gemäß den steuerlichen Vorschriften bei Gesellschaftern Ergebnisse als steuerlich beachtliche Sondereinnahmen oder Sonderwerbungskosten entstehen, so sind diese Ergebnisse für steuerliche Zwecke ausschließlich diesen zuzuweisen. Sofern hieraus bei der Gesellschaft Mehrbelastungen resultieren, sind diese von dem verursachenden Gesellschafter zu tragen. Soweit solche Mehrbelastungen durch Treugeber veranlasst sind, ist der Treuhandkommanditist gegenüber der Gesellschaft zu deren Tragung verpflichtet. Der Treuhandkommanditist tritt hiermit alle diesbezüglichen gegenwärtigen und künftigen (auch bedingten) Ansprüche gegen Treugeber aus abgeschlossenen oder abzuschließenden Treuhandverträgen an die Gesellschaft ab; die Gesellschaft nimmt diese Abtretung an.

### § 19 Entnahmen

- (1) Soweit die Gesellschaft über freie Liquidität verfügt und die Gesellschaft diese nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht 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 Kapitalverwaltungsgesellschaft diese nicht benötigte Liquidität an die Gesellschafter ausschütten (Entnahme). Ein Beschluss der Gesellschafter erfolgt hierfür nicht. Sämtliche Entnahmen erfolgen in Euro. Bei der Bestimmung der Entnahmen ist eine angemessene Reserve zur Bestreitung der Kosten und Ausgaben der Gesellschaft zu bilden.
- (2) Soweit eine Entnahme von freier Liquidität gemäß § 19 Abs. 1 nicht erfolgt, entscheiden die Gesellschafter über die Verwendung von Entnahmen, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt werden.

- (3) Die Gesellschafter nehmen im Verhältnis der Kapitalkonten I und II gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) und (b) an Entnahmen teil, sofern nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist. An Entnahmen von Netto-Verwertungserlösen aus der Veräußerung von Immobilien durch die Gesellschaft oder die Objektgesellschaften oder von Anteilen an Objektgesellschaften nehmen die Gesellschafter im Verhältnis der Kapitalkonten I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a) teil. Netto-Verwertungserlöse sind die Veräußerungserlöse nach Abzug etwaiger Umsatzsteuer und Veräußerungskosten und nach Tilgung von Verbindlichkeiten der Gesellschaft bzw. der Objektgesellschaften im Zusammenhang mit der Refinanzierung der veräußerten Objekte aus den Veräußerungserlösen; § 29 Abs. (2) gilt entsprechend.
- (4) An den Entnahmen nehmen die Gesellschafter dergestalt teil, dass ihnen ein zeitanteiliger Entnahmeanspruch für den Zeitraum ab dem Monatsersten, der der vertragsgemäßen Leistung des Kapitalanteils folgt, zusteht. Der Zeitpunkt für die vertragsgemäße Einlagenleistung ist aus der Beitrittsvereinbarung ersichtlich. Satz 1 gilt auch, wenn Gesellschafter Einlagen ganz oder teilweise vor dem Zeitpunkt gemäß Satz 2 geleistet haben.
- (5) Entnahmen können auch dann erfolgen, wenn der Kapitalanteil durch Verluste gemindert ist.
- (6) Soweit auf die an die Gesellschaft geleisteten Zahlungen Kapitalertragsteuer oder eine andere vergleichbare Quellensteuer zu zahlen oder eine solche bereits abgezogen worden ist oder die Gesellschaft aufgrund einer Verfügung der oder Vereinbarung mit den Steuerbehörden Steuern abzuführen hat und diese Steuern nur bestimmte Gesellschafter betreffen, ist der dafür erforderliche Betrag von den auf diese Gesellschafter entfallenden Entnahmen von der Gesellschaft einzubehalten oder der Gesellschaft von den betreffenden Gesellschaftern zu erstatten.
- (7) Eine Rückgewähr der geleisteten Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Kommanditist darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Hafteinlage durch Rückgewähr

oder Entnahme zurückbezahlt wird. Bei mittelbarer Beteiligung über den Treuhandkommanditisten der Gesellschaft bedarf die Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Entnahme, die den Wert der Einlage unter den Betrag der Hafteinlage herabmindert, zusätzlich der Zustimmung des betroffenen mittelbar beteiligten Anlegers; der vorstehende Satz 2 dieses Absatzes gilt entsprechend. Die Haftung der Gesellschafter im Außenverhältnis bleibt unberührt.

#### **§ 20 Vergütung des Komplementärs**

- (1) Für die Übernahme des Haftungsrisikos erhält der Komplementär eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von 10.000 Euro ggf. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils gültiger Höhe.
- (2) Die Haftungsvergütung nach Abs. (1) ist – unbeschadet von § 19 Abs. (1) – spätestens am 31.12. eines jeden Jahres, erstmals spätestens zum 31.12.2014, zur Zahlung fällig.
- (3) Der Komplementär hat auch dann Anspruch auf die Haftungsvergütung, wenn in dem betreffenden Geschäftsjahr kein entsprechender Jahresüberschuss realisiert wurde.

#### **§ 21 Vergütung des geschäftsführenden Kommanditisten**

- (1) Der geschäftsführende Kommanditist erhält eine jährliche Vergütung in Höhe von 1.000 Euro ggf. zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer in jeweils gültiger Höhe.
- (2) Die Vergütung nach Abs. (1) ist – unbeschadet von § 19 Abs. (1) – spätestens am 31.12. eines jeden Jahres, erstmals spätestens zum 31.12.2014, zur Zahlung fällig.
- (3) Der geschäftsführende Kommanditist hat auch dann Anspruch auf die Vergütung nach Abs. (1), wenn in dem betreffenden Geschäftsjahr kein entsprechender Jahresüberschuss realisiert wurde.

#### **§ 22 Vergütung des Treuhandkommanditisten**

Der Treuhandkommanditist erhält für seine mit den Treuhandschaften verbundenen Tätigkeiten von der Gesellschaft keine Vergütung.

## § 23 Übertragung, Belastung und Teilung von Gesellschaftsanteilen

(1) Jeder Gesellschafter kann seinen Gesellschaftsanteil übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich zugestimmt hat. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Zustimmung aus wichtigem Grund verweigern. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn infolge der Übertragung des Gesellschaftsanteils bzw. Verfügung über den Gesellschaftsanteil:

- (a) eine der in § 3 Abs. (5) beschriebenen Personen Gesellschafter würde;
- (b) gegen in- oder ausländisches Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstiges Aufsichtsrecht verstoßen wird und/oder die Gesellschaft künftig in- oder ausländischem Wertpapier-/Investmentrecht oder sonstigem Aufsichtsrecht unterläge; und/oder
- (c) in sonstiger Weise gegen Gesetze oder Rechtsvorschriften verstoßen würde;
- (d) ein Erwerber sich nicht nach den Vorschriften des Geldwäschegesetzes in der jeweils gültigen Fassung hinreichend legitimiert;
- (e) Steuern auf der Ebene der Gesellschaft ausgelöst werden.

Eine Übertragung kann jeweils nur zum Ablauf des 31.12. eines Jahres bzw. zum Beginn des 01.01. eines Jahres erfolgen. Jede beabsichtigte Übertragung bzw. Verfügung ist der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich anzuzeigen. In der schriftlichen Anzeige und auf Nachfrage hat der Gesellschafter der Kapitalverwaltungsgesellschaft die zur Entscheidung über das Vorliegen eines wichtigen Grundes erforderlichen Angaben zu machen und zu belegen.

(2) Der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH („BFI“) steht – außer bei Veräußerung der Beteiligung an der Gesellschaft an Ehepartner, Eltern oder Kinder – an der Beteiligung eines jeden Gesellschafters einzeln ein Vorkaufsrecht gemäß den nachstehenden Bestimmungen zu. Vor Abtretung der Beteiligung an einen Dritten ist diese zunächst der BFI schriftlich unter Beifügung einer Kopie des Kaufvertrags mit dem kaufwilligen Dritten zum Kauf anzubieten, wobei das Vorkaufs-

recht von der BFI oder einem nach ihrem freien Belieben zu benennenden Dritten ausgeübt werden kann. Die Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die BFI oder den von ihr benannten Dritten beträgt 30 Kalendertage, gerechnet ab dem Eingang des im obigen Sinne vollständigen schriftlichen Angebots zum Kauf der Beteiligung bei der BFI. Im Übrigen gelten hinsichtlich des Vorkaufsrechtes die gesetzlichen Bestimmungen (§§ 463 ff. BGB). Die mit der Veräußerung und Abtretung entstehenden Kosten, zu denen auch eventuell bei der Gesellschaft anfallende Steuern gehören, sind vom verkaufenden Kommanditisten bzw. Treugeber zu tragen. Die BFI kann ihre Beteiligung auch über den Treuhandkommanditisten halten.

(3) Die Teilung von Gesellschaftsanteilen zur Übertragung erfordert, soweit nicht nach diesem Vertrag bzw. kraft Gesetzes Abweichendes gilt, die Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Bei Teilung entstehende Gesellschaftsanteile sollen mindestens 10.000 Euro betragen, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft nach eigenem Ermessen auch geringere Beteiligungen zulassen kann. Beteiligungen müssen jeweils durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

(4) Die Bestellung von Pfandrechten an Gesellschaftsanteilen ist grundsätzlich unzulässig, wobei die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf schriftlichen Antrag hiervon nach eigenem Ermessen Ausnahmen zulassen kann. Eine Einräumung von dinglichen Nutzungsrechten am Gesellschaftsanteil durch den Gesellschafter ist ebenfalls unzulässig. Gleiches gilt für jede Form von Unterbeteiligungen oder Treuhandverhältnissen, die wirtschaftlich als Unterbeteiligung oder vergleichbar anzusehen ist.

(5) Bei jedem Übergang der Gesellschafterstellung auf einen Dritten – ob im Rahmen von Gesamtrechts- oder Sonderrechtsnachfolge – werden alle Konten gemäß § 6 unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Gesellschafterkonten ist nicht möglich. Der Übergang ist der Gesellschaft schriftlich anzuzeigen. Eine Übertragung kann erst vollzogen werden, wenn der Kapitalverwaltungsgesellschaft die für die Übertragung notwendigen Unterlagen vollständig zur Verfügung gestellt wurden.

- (6) Die im Zusammenhang mit einer Übertragung oder Teilung von Gesellschaftsanteilen verbundenen Kosten trägt der den Gesellschaftsanteil übertragende bzw. teilende Gesellschafter. Die Kosten, zu denen auch eventuell bei der Gesellschaft anfallende Steuern gehören, werden diesem Gesellschafter von der Kapitalverwaltungsgesellschaft gesondert in Rechnung gestellt. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt dem Gesellschafter einen Betrag von 297,50 Euro pauschal für die Abwicklung der Übertragung und die damit verbundenen Kosten in Rechnung zu stellen. Der Betrag kann von der Kapitalverwaltungsgesellschaft jedes zweite Geschäftsjahr um bis zu 5 Prozent angehoben werden.
- (7) Der übertragende und der neue Gesellschafter sind verpflichtet, der Gesellschaft die Übertragung des jeweiligen Gesellschaftsanteils unter Beifügung einer unterzeichneten Kopie des Übertragungsvertrags, der gültigen Legitimationsdokumente und ggf. des Nachweises der entsprechenden steuerlich abzugsfähigen Sonderwerbungskosten bzw. Sonderbetriebsausgaben unverzüglich anzuzeigen.
- (8) Gegenüber der Gesellschaft gilt der bisherige Gesellschafter solange als Gesellschafter, bis der Gesellschaft gemäß Abs. (7) die Übertragung des jeweils betroffenen Gesellschaftsanteils angezeigt worden ist. Die Gesellschaft ist berechtigt, mit schuldbefreiender Wirkung, auch gegenüber dem neuen Gesellschafter, an den bisherigen Gesellschafter Auszahlungen vorzunehmen, bis ihr unter Berücksichtigung der Bestimmungen gemäß Abs. (7) die Übertragung des Gesellschaftsanteils mitgeteilt worden ist.
- (9) Die Regelungen des § 24 Abs. (1) hinsichtlich der Umwandlung der direkten Beteiligung als Kommanditist in eine Treuhandbeteiligung finden entsprechende Anwendung, wenn ein Kommanditist seinen Gesellschaftsanteil ganz oder teilweise durch Schenkung, oder in sonstiger Weise wirksam an Dritte überträgt.

#### § 24 Tod eines Gesellschafters

- (1) Stirbt ein Gesellschafter, wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern fortgesetzt. Die Beteiligung des Gesellschafters geht auf seine Erben über. Soweit die Erben die Beteiligung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder einer Auseinander-

dersetzungsanordnung des Erblassers ganz oder teilweise übertragen, wird der Begünstigte neuer Gesellschafter.

Wenn die Übertragung in Erfüllung eines Vermächtnisses oder im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zur Folge hat, dass eine Beteiligung nicht entsprechend den Erbquoten der Erben direkt übergeht, bedarf die Übertragung der schriftlichen Zustimmung der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Mit Versterben eines Gesellschafters wandelt sich dessen Beteiligung als Kommanditist der Gesellschaft in Treuhandbeteiligungen der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten an der Gesellschaft über den Treuhandkommanditist. Die Bedingungen der Treuhandverträge richten sich nach dem Inhalt dieses Gesellschaftsvertrags sowie des Treuhandvertrags im Sinne von § 3 Abs. (3) in der jeweils geltenden Fassung. Erklärt ein Erbe, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigter schriftlich gegenüber der Kapitalverwaltungsgesellschaft, dass die Beteiligung als Kommanditist fortbestehen soll, gilt dies als Kündigung des Treuhandvertrags; § 3 Abs. (6) Sätze 1 f., § 5 Abs. (4) Sätze 3 ff. und § 30 gelten entsprechend.

- (2) Liegt in der Person des Erben, des Vermächtnisnehmers oder des Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. (1) Satz 3 vor, kann der Übergang der Beteiligung binnen sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente von der Kapitalverwaltungsgesellschaft durch Erklärung untersagt werden. In diesem Fall scheidet der Erbe aus der Gesellschaft aus. Besteht der wichtige Grund in der Person des Vermächtnisnehmers bzw. Begünstigten einer Auseinandersetzungsanordnung, bleibt der Erbe bzw. bleiben die Erben Gesellschafter.

- (3) Der Erbfall ist der Kapitalverwaltungsgesellschaft unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Erben bzw. Vermächtnisnehmer müssen sich unter Übernahme der hierfür entstehenden Kosten durch Vorlage eines Erbscheins oder eines Erbnachweises entsprechend § 35 GBO legitimieren. Mehrere Erben oder Vermächtnisnehmer haben zur Wahrnehmung ihrer Rechte aus der Beteiligung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen und der Kapitalverwaltungsgesellschaft die Bestellung schriftlich unter Angabe von Na-

men und Adresse des Bestellten anzuzeigen. Bis zur Klärung des Erbfalls ruhen die Stimmrechte, und ausstehende Entnahmen werden zurückbehalten. Die Erbunterlagen sind in deutscher Sprache vorzulegen. Andernfalls ist die Gesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmern bzw. Begünstigten die Kosten für eine beglaubigte Übersetzung in Rechnung zu stellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, nach eigenem Ermessen Rechtsgutachten zu Fragen einzuholen, die sich aus der ausländischen Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit oder ausländischem Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten und mögliche Auswirkungen auf die Gesellschaft ergeben. Sofern die ausländische Staatsangehörigkeit, Ansässigkeit bzw. der ausländische Wohnsitz der Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten zu Risiken bzw. Zusatzkosten für die Gesellschaft führen könnte, ist die Gesellschaft berechtigt, den Erben, Vermächtnisnehmer bzw. Begünstigten als Gesellschafter abzulehnen, so dass dieser aus der Gesellschaft ausscheidet; vorstehender Abs. (2) Sätze 2 f. gelten entsprechend.

Die Gesellschaft kann auf die vorstehende Legitimierung verzichten, wenn ihr eine Ausfertigung oder eine beglaubigte Abschrift des Testaments des Gesellschafters sowie die Niederschrift über die Eröffnungsverhandlung des Nachlassgerichts vorgelegt wird.

- (4) Testamentsvollstreckung an Gesellschaftsanteilen von Kommanditisten und Treuhandbeteiligungen ist zulässig. Ein Testamentsvollstrecker muss sich stets zur Abgabe eines Testamentsvollstreckerzeugnisses verpflichten.
- (5) Alle der Gesellschaft durch den Erbfall entstehenden Kosten haben die Erben bzw. Vermächtnisnehmer zu tragen.
- (6) Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend für die Liquidation eines Kommanditisten bzw. Treugebers, der keine natürliche Person ist.

#### § 25 Dauer der Gesellschaft, Kündigung

- (1) Die Gesellschaft endet ohne Auflösungsbeschluss zum Ablauf des 31.12.2028 und ist nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und ist abzuwickeln (zu liquidieren), es sei denn die Gesellschafter beschließen etwas anderes.

- (2) Es handelt sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung mit eingeschränkter Fungibilität. Den Gesellschaftern sind die Gründe für die lange Laufzeit des Gesellschaftsvertrags zur Erreichung des Zwecks bekannt und bewusst. Die Gesellschafter können während der vereinbarten Dauer der Gesellschaft das Vertragsverhältnis nur aus wichtigem Grund außerordentlich kündigen. Ein Recht zur ordentlichen Kündigung besteht nicht. § 133 Abs. 2 und Abs. 3 HGB gelten entsprechend, § 133 Abs. 1 HGB gilt nicht (§ 161 Abs. 1 KAGB).
- (3) Der Treuhandkommanditist kann nur mit Einwilligung oder auf Weisung sämtlicher Treugeber kündigen. § 27 bleibt unberührt.
- (4) Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Gesellschaft zu richten. Maßgeblich für die Einhaltung der Kündigungsfrist ist der Eingang des Kündigungsschreibens bei der Gesellschaft.
- (5) Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zur Folge.
- (6) Wenn Gesellschafter, deren Kapitalanteile insgesamt mindestens 75 Prozent des gesamten Kapitals der Gesellschaft bilden, die Gesellschaft wirksam kündigen, ist die Gesellschaft aufgelöst, es sei denn, die verbleibenden Gesellschafter fassen mit 75 Prozent ihrer Stimmen einen Fortsetzungsbeschluss.

#### § 26 Ausscheiden von Gesellschaftern

- (1) Ein Gesellschafter scheidet, sofern nicht in diesem Gesellschaftsvertrag abweichend geregelt, aus der Gesellschaft aus, wenn
  - (a) er das Gesellschaftsverhältnis wirksam gekündigt hat, mit Wirksamwerden der Kündigung; § 25 Abs. (3) bleibt unberührt;
  - (b) ihm gegenüber seitens der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 7 der Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung erklärt worden ist, mit Zugang der Rücktrittserklärung;
  - (c) er durch Gesellschafterbeschluss aus wichtigem Grund aus der Gesellschaft ausgeschlossen worden ist und die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch

schriftliche Ausschlussklärung ausschließt, mit Zugang der Ausschlussklärung;

- (d) über sein Vermögen oder seinen Nachlass ein Insolvenzverfahren eröffnet wird (§ 131 Abs. 3 Nr. 3 HGB) oder der Privatgläubiger des Gesellschafters kündigt (§ 131 Abs. 3 Nr. 4 HGB);
- (e) die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließt, weil die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Gesellschafters mangels Masse abgelehnt worden ist, oder der Gesellschafter eine außergerichtliche Einigung mit seinen Gläubigern über die Schuldenbereinigung nach § 305 Abs. 1 Nr. 1 Insolvenzordnung versucht oder der Kapitalanteil des Gesellschafters von einem Gläubiger gepfändet und die Vollstreckungsmaßnahme nicht innerhalb von sechs Monaten aufgehoben wird;
- (f) die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Gesellschafter durch schriftliche Ausschlussklärung ausschließt, weil und soweit in der Person dieses Gesellschafters ein wichtiger Grund gemäß § 23 Abs. (1) Satz 3 vorliegt bzw. entsteht, sofern die Ausschlussklärung spätestens innerhalb von sechs Wochen nach Vorliegen der erforderlichen Informationen und Dokumente beim geschäftsführenden Kommanditisten erfolgt. Dies gilt entsprechend im Fall des § 24, wenn kein Rechtsnachfolger Gesellschafter wird.

Für Treugeber gilt das vorstehende sinngemäß, so dass bei Vorliegen eines der vorstehend genannten Fälle bezüglich eines Treugebers der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten anteilig herabgesetzt werden kann.

- (2) Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern unter den verbleibenden Gesellschaftern mit der bisherigen Firma fortgeführt. Scheidet der Treuhandkommanditist aus der Gesellschaft aus, so wird diese gemäß Abs. (4) mit einem neuen Treuhandkommanditisten oder gemäß § 27 Abs. (1) mit den betreffenden Treugebern fortgesetzt; anderenfalls gilt § 26 Abs. (5). Für den Fall des Ausscheidens des letzten Komplementärs tritt die BFI oder, falls die BFI zu einem solchen Zeitpunkt

bereits Gesellschafter der Gesellschaft ist, ein von dieser bestimmter Dritter der Gesellschaft als Komplementär ohne Kapitalanteil mit sofortiger Wirkung bei. Die Gesellschaft stellt die BFI (oder den ggf. von dieser benannten Dritten) von der Inanspruchnahme sämtlicher vor Beitritt der BFI bereits entstandenen und bis zur Eintragung der BFI in das Handelsregister noch entstehenden Ansprüche frei.

- (3) Scheidet der geschäftsführende Kommanditist aus der Gesellschaft aus, benennt dieser einen neuen geschäftsführenden Kommanditisten, der mit Mehrheitlich gefasstem Beschluss der Gesellschafterversammlung in die Rechte und Pflichten des ausgeschiedenen geschäftsführenden Kommanditisten eintritt.
- (4) Bei Ausscheiden des Treuhandkommanditisten kann ein neuer Treuhandkommanditist bestellt werden, der unter Ausschluss der Auseinandersetzung im Wege der Sonderrechtsnachfolge in alle Rechte und Pflichten des ausscheidenden Treuhandkommanditisten eintritt; hierzu ist eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen, es sei denn, die ordentliche Gesellschafterversammlung findet vor Beendigung der Treuhandverträge zwischen Treugebern und dem Treuhandkommanditisten statt. Wird ein neuer Treuhandkommanditist bestellt, haben alle Treugeber ihr bisheriges Treuhandverhältnis nach Maßgabe der Beschlussfassung mit diesem fortzusetzen; die entsprechende Verpflichtung trifft den neuen Treuhandkommanditisten.
- (5) Wird kein neuer Treuhandkommanditist bestellt, so enden die Treuhandverträge der Treugeber mit dem bisherigen Treuhandkommanditisten mit der Folge des § 27.
- (6) Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Gesellschaft aus der Gesellschaft aus, gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.
- (7) Das Ausscheiden eines Gesellschafters ist nicht von der Zahlung einer Abfindung gemäß § 28 abhängig.



### § 27 Beendigung des Treuhandvertrags

- (1) Die Beendigung des Treuhandvertrags eines Treugebers im Rahmen der Kommanditbeteiligung hat, sofern die Treugeberstellung nicht einverständlich auf den bisherigen oder einen anderen Treugeber übertragen wird, eine Herabsetzung des Kapitalanteils des Treuhandkommanditisten entsprechend dem betroffenen Beteiligungsbetrag zur Folge. Statt der Kapitalherabsetzung kann der Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrags von dem Treuhandkommanditisten die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteils auf sich oder eine von ihm benannte dritte Person verlangen; auf Verlangen des Treuhandkommanditisten ist der Treugeber nach Maßgabe des Treuhandvertrags zur Übernahme des Kapitalanteils verpflichtet.
- (2) Liegt in der Person eines Treugebers ein Grund vor, nach dem ein Gesellschafter aus der Gesellschaft gemäß § 26 Abs. (1) lit. (b) bis (f) ausscheiden würde, so kann in entsprechender Anwendung der Regelungen dieses Gesellschaftsvertrags der Kapitalanteil des Treuhandkommanditisten in dem Umfang herabgesetzt werden, wie es dem Beteiligungsbetrag dieses Treugebers entspricht.
- (3) Bei einer Kapitalherabsetzung gelten für den Treuhandkommanditisten die Regelungen des § 28 entsprechend.
- (4) Die Höhe der Abfindung ist von dem ggf. gemäß § 17 Abs. (3) bestellten Abschlussprüfer bzw. anderenfalls von einem Steuerberater, vereidigten Buchprüfer oder einer Steuerberatungsgesellschaft bzw. einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, der bzw. die einvernehmlich von dem geschäftsführenden Kommanditisten und dem ausscheidenden Gesellschafter oder, sofern ein diesbezügliches Einvernehmen nicht herzustellen ist, von dem Präsidenten, der für den Sitz der Gesellschaft zuständigen Industrie- und Handelskammer bestimmt wird, als Schiedsgutachter nach billigem Ermessen verbindlich festzustellen. Die Kosten des Schiedsgutachtens trägt der ausscheidende Gesellschafter.
- (5) Die Abfindung wird sechs Monate nach ihrer verbindlichen Feststellung fällig, frühestens aber sechs Monate nach Wirksamwerden der Kündigung. Die Gesellschaft ist berechtigt, die Abfindung in fünf gleichen Jahresraten auszuzahlen. In diesem Fall ist der jeweils rückständige Rest mit einem für Spareinlagen üblichen Zinssatz jährlich zu verzinsen.
- (6) Ausscheidende Gesellschafter können keine Sicherstellung ihrer Abfindung verlangen. Eine Haftung der übrigen Gesellschafter, insbesondere des Komplementärs, für die Erfüllung des Abfindungsanspruchs ist ausgeschlossen.

### § 28 Abfindung

- (1) Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, hat er – außer im Fall des Ausscheidens nach § 26 Abs. (1) lit. (b) bis (f) – Anspruch auf eine Abfindung in Höhe des Verkehrswerts seiner Beteiligung. Der Anteil des Gesellschafters am Verkehrswert der Gesellschaft (Verkehrswert der Beteiligung) bestimmt sich nach dem Verhältnis dessen fester Kapitaleinlage (Kapitalkonto I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a)) zur Summe sämtlicher fester Kapitaleinlagen.
- (2) Scheidet ein Gesellschafter gemäß § 26 Abs. (1) lit. (b) bis (f) aus der Gesellschaft aus, bestimmt sich die Abfindung nach dem Verkehrswert seiner Beteiligung gemäß Abs. (1) unter Berücksichtigung eines Abschlags in Höhe von 20 Prozent (verminderter Verkehrswert der Beteiligung).
- (3) Ein ideeller Geschäftswert (Firmenwert) bleibt bei der Wertermittlung in jedem Fall außer Ansatz.

### § 29 Auflösung der Gesellschaft

- (1) Im Fall einer Auflösung ist die Gesellschaft durch den geschäftsführenden Kommanditisten abzuwickeln und das Gesellschaftsvermögen zu verwerten.
- (2) Der Erlös aus der Verwertung des Gesellschaftsvermögens wird dazu verwendet, zunächst die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber Drittgläubigern (einschließlich der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die in diesem Fall Anspruch auf Ersatz ihrer nachgewiesenen Auslagen zzgl. etwaiger gesetzlicher Umsatzsteuer sowie etwaiger Vergütungen gemäß dem separat abgeschlossenen Verwaltungsvertrag hat), danach gegenüber dem geschäftsführenden Kommanditisten bzw. dem Komplementär und dem Treuhandkommanditisten sowie im Anschluss gegenüber den Gesellschaftern auszugleichen. Ein verbleibender Verwertungserlös (Auseinandersetzungsgutha-



ben) wird im Verhältnis der festen Kapitalanteile der Gesellschafter (Kapitalkonto I gemäß § 6 Abs. (1) lit. (a)) an die Gesellschafter ausgezahlt. Eine Haftung des Komplementärs für die Erfüllung der Gesellschafterforderungen ist in diesem Fall ausgeschlossen.

- (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. Der Liquidator ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
- (4) Die Kommanditisten haften nach Beendigung der Liquidation nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

### § 30 Handelsregistervollmacht und -kosten

Jeder Kommanditist hat den geschäftsführenden Kommanditisten einzeln in der gesetzlichen Form zu bevollmächtigen, für ihn Anmeldungen zum Handelsregister vorzunehmen. Dazu hat jeder Kommanditist der Gesellschaft eine unwiderrufliche, über den Tod hinaus geltende, von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiende, notariell beglaubigte Handelsregistervollmacht zugunsten des geschäftsführenden Kommanditisten, die diesen zu allen Anmeldungen zum Handelsregister ermächtigt, an denen ein Kommanditist mitzuwirken hat, zur Verfügung zu stellen. Der geschäftsführende Kommanditist ist berechtigt, die Verwendung eines Musters zu verlangen. Jeder Kommanditist hat die für die Vollmacht, seine Anmeldung zum und Eintragung ins Handelsregister entstehenden Kosten zu übernehmen.

Das Gleiche gilt für auf Grund von Rechtsnachfolge oder Übertragung neu hinzugekommene Kommanditisten.

### § 31 Mitteilungen, Bekanntmachungen und Zahlungen

- (1) Die Gesellschafter haben der Gesellschaft jeweils schriftlich ihre Anschrift, Faxnummer, E-Mail-Adresse und Bankverbindung, Staatsangehörigkeit bzw. weitere Staatsangehörigkeit sowie Änderungen derselben unaufgefordert mitzuteilen.

Mitteilungen und Bekanntmachungen der Gesellschaft an die letzte gemäß Satz 1 übermittelte Adresse, Faxnummer bzw. E-Mail-Adresse des Gesellschafters gelten als dem Gesellschafter am nächsten Werktag ordnungsgemäß zugegangen.

- (2) Die den Gesellschaftern nach diesem Gesellschaftsvertrag zur Verfügung zu stellenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen werden, soweit gesetzlich zulässig und in diesem Gesellschaftsvertrag nicht anders geregelt, im Wege moderner datenträger- oder computergestützter E-Kommunikation zur Verfügung gestellt.

Jeder Gesellschafter kann verlangen, dass die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugesandt werden. Die Kosten hierfür trägt der Gesellschafter. Dieser Wunsch ist der Geschäftsleitung schriftlich mitzuteilen.

- (3) Die Gesellschaft ist berechtigt, Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter durch Zahlung auf die letzte gemäß Satz 1 übermittelte Bankverbindung des Gesellschafters mit schuldbefreiender Wirkung zu erfüllen. Wahlweise ist die Gesellschaft auch berechtigt, vom Gesellschafter oder einem Rechtsnachfolger die Angabe einer Bankverbindung (sowie den Nachweis der Berechtigtenstellung) zu verlangen bzw. Zahlungsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter oder einem Rechtsnachfolger im Fall eines nicht ausreichenden Nachweises durch Hinterlegung zu erfüllen. Die Kosten hierfür trägt der Gesellschafter.

### § 32 Schriftform

- (1) Nebenabreden zu diesem Gesellschaftsvertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Gesellschaftsvertrags bedürfen der Schriftform, soweit nicht kraft Gesetzes notarielle Form erforderlich ist. Dasselbe gilt für die Änderung dieser Schriftformklausel. Die Regelungen zur Beschlussfassung bleiben unberührt.
- (2) 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 Gesellschafter, deren Geschäftsführung oder einzelner Gesellschafter.
- (3) Auf eine feste Verbindung dieses Gesellschaftsvertrags selbst sowie mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet. Für die Annahme der Beitrittsvereinbarung durch die Gesellschaft genügt die Unterzeichnung durch Faksimile.

### § 33 Salvatorische Klausel, Erfüllungsort, Gerichtsstand

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Gesellschaftsvertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.
- (2) Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Gesellschaftsvertrag sowie über das Zustandekommen dieses Gesellschaftsvertrags ist der Sitz der Gesellschaft, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann. Sämtliche Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsverhältnis, wie z. B. Streitigkeiten im Zusammenhang mit Beitritt, Ausscheiden, Rechten und Pflichten von Gesellschaftern und Gesellschafterbeschlüssen, können als Aktiv- oder Passivprozesse von der Gesellschaft selbst geführt werden.
- (3) Die Gesellschafter sind berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und dem damit begründeten Gesellschafterverhältnis die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. anzurufen und gegen die Gesellschaft ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den jeweils geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. Geht eine Beteiligung an der Gesellschaft im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Gesellschafter über, so gelten die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Gesellschafter. Ein ausscheidender Gesellschafter soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

### § 34 Datenschutz und Weitergabe von Informationen

- (1) Die Gesellschafter erklären sich mit Beitritt zur Gesellschaft damit einverstanden, dass die in der Beitrittsvereinbarung des Gesellschafters mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in unmittelbarem Zusammenhang mit der Beteiligung des Gesellschafters erhoben werden

(zusammen „Daten“) durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement sowie durch die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (der Vertriebspartner, der Geschäftsbesorger der Gesellschaft, zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Wirtschaftsprüfer und Steuerberater der Gesellschaft und die finanzierenden Kreditinstitute) ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Gesellschafters und zu seiner Betreuung in EDV-Anlagen gespeichert, verarbeitet und genutzt und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht werden, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist. Dies schließt erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (beispielsweise eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Gesellschafters durch den Steuerberater der Gesellschaft) mit ein. Die Gesellschafter erklären sich mit Beitritt zur Gesellschaft damit einverstanden, dass der vermittelnde Vertriebspartner ihm mitgeteilte Änderungen bezüglich der Daten des Gesellschafters an die Gesellschaft und den Geschäftsbesorger der Gesellschaft übermittelt. Für den Fall, dass Beteiligungen an der Gesellschaft an einer offiziellen Zweitmarktplattform bzw. einer vergleichbaren Institution angeboten werden oder angeboten werden sollen, sind der geschäftsführende Kommanditist und der Geschäftsbesorger der Gesellschaft berechtigt, anonyme Auskünfte über die Beteiligung des Gesellschafters zu erteilen und Informationen über die Gesellschaft und die Beteiligung an die entsprechenden Stellen weiterzuleiten.

- (2) Es ist der Wunsch der Gesellschafter, dass – soweit gesetzlich zulässig – die Gesellschaft Auskünfte über die Beteiligung und die personenbezogenen Daten der übrigen Gesellschafter in dem erforderlichen Umfang nur dem zuständigen Handelsregister, dem Finanzamt, dem den jeweiligen Gesellschafter betreuenden Vermittler oder zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Prüfern und Beratern der Fondsgesellschaft erteilt.

### § 35 Anwendbares Recht

Dieser Gesellschaftsvertrag und alle mit ihm im Zusammenhang stehenden Ansprüche, einschließlich nicht auf vertraglichen Beziehungen beruhenden Ansprüche, unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

München, 20.05.2014

---

Herr Jochen Schenk als Vorstand und  
Herr Joachim Fritz als Prokurist  
für die Real I.S. AG Gesellschaft für  
Immobilien Assetmanagement  
Geschäftsführender Kommanditist

---

Herr Christian Berger als Geschäftsführer  
für die CB Beteiligungs GmbH  
Komplementär

---

Herr Jochen Schenk als Geschäftsführer und  
Herr Ralph Andermann als Prokurist  
für die Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH  
in Anerkennung der Rechte und Pflichten aus  
diesem Vertrag

---

Herr Georg Jewgrafow als Vorstand und  
Herr Roland Bittner als Prokurist  
für die Real I.S. AG Gesellschaft für  
Immobilien Assetmanagement  
Treuhandkommanditist

**Anlage**  
Anlagebedingungen

# 17. Anlage III: Treuhandvertrag

zwischen

der in der „Beitrittsvereinbarung“ genannten Person

– im Folgenden „Treugeber“ genannt –

und

der Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien  
Assetmanagement,  
Innere Wiener Straße 17, 81667 München

– im Folgenden „Treuhandler“ genannt –

## Präambel

Der Treugeber beabsichtigt, sich als Treugeber an der **Real I.S. Grundvermögen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG** (im Folgenden „Investment-KG“) zu beteiligen.

Die Beteiligung eines Treugebers an der Investment-KG als Treugeber erfolgt dergestalt, dass der Treuhandler, der sich als Kommanditist an der Investment-KG beteiligt, seinen Kapitalanteil erhöht und dann im eigenen Namen für Rechnung und im Interesse des Treugebers einen entsprechenden Anteil an der Investment-KG hält. Mit Unterzeichnung der Beitrittsvereinbarung gibt der Treugeber ein verbindliches Angebot zum Abschluss des vorliegenden Treuhandvertrags ab. Dieses Angebot bleibt wirksam, sofern der Treugeber nicht von einem etwaigen in der Beitrittsvereinbarung bezeichneten Widerrufsrecht Gebrauch macht. Der Treuhandvertrag wird mit dessen Annahme durch den Treuhandler wirksam. Der Treuhandler kann das Angebot zum Abschluss des Treuhandvertrags nach Zulassung des Treuhandlers zur Kapitalerhöhung gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG (im Folgenden „Gesellschaftsvertrag“) annehmen. Durch die Annahme des Angebots zum Abschluss des Treuhandvertrags im Rahmen der Beitrittsvereinbarung durch den Treuhandler wird die Stellung als Treugeber begründet.

Dem Treugeber ist bekannt, dass von der Investment-KG verschiedene Verträge abgeschlossen oder auf sie übertragen worden sind oder noch abgeschlossen werden. Insoweit wird auf § 3 Abs. (7) und § 10 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags der Investment-KG verwiesen.

## § 1 Treuhandauftrag und Vollmacht

1. Der Treugeber beauftragt und bevollmächtigt hiermit den Treuhandler, für ihn unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB eine Kommanditbeteiligung in Höhe desjenigen Beteiligungsbetrags zu erwerben und zu verwalten, der in der Beitrittsvereinbarung des jeweiligen Treugebers angegeben ist.
2. Der Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag soll mindestens 10.000 Euro betragen; Beteiligungen müssen jeweils (ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.
3. Für das Verhältnis zwischen dem Treuhandler und dem Treugeber gelten die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags entsprechend, soweit dieser Treuhandvertrag keine abweichenden Bestimmungen enthält. Klargestellt wird, dass die Treugeber untereinander keine Innengesellschaft bürgerlichen Rechts bilden.
4. Die Treuhanderschaft erstreckt sich ausschließlich auf das Halten und die Verwaltung der Kommanditanteile gemäß diesem Treuhandvertrag. Der Treugeber erkennt deshalb an, dass der Treuhandler nicht verpflichtet ist, die im Verkaufsprospekt getroffenen Aussagen auf Übereinstimmung mit den tatsächlichen Gegebenheiten zu überprüfen. Insoweit wird auf den hiermit verbundenen Haftungsausschluss gemäß § 13 Abs. 3 dieses Treuhandvertrags verwiesen.
5. Der Treuhandler ist darüber hinaus nicht befugt, für den Treugeber Handlungen vorzunehmen, die einer Erlaubnis nach dem Rechtsberatungsgesetz bedürfen.
6. Der Treugeber erteilt hiermit dem Treuhandler Vollmacht zu den Rechtsgeschäften und Handlungen, die zur Vornahme, Durchführung und Abwicklung der vorgenannten und in diesem Treuhandvertrag geregelten Geschäfte notwendig oder zweckmäßig sind. Von den Beschränkungen des § 181 BGB ist der Treuhandler insoweit befreit, als er als Vertreter aller Treugeber Geschäfte tätigt und Erklärungen abgibt. Soweit gesetzlich zulässig, ist er berechtigt, für einzelne Arten von Geschäften oder in einzelnen Fällen Untervollmacht zu erteilen. Er kann, soweit gesetzlich zulässig, durch einen gesonderten Geschäftsbesorgungsvertrag im eigenen Namen und auf ei-

gene Rechnung Dritten Tätigkeiten der Treuhand übertragen und ihnen insoweit erforderliche Bevollmächtigung erteilen; die Verantwortlichkeit der Treuhandschaft verbleibt in jedem Fall beim Treuhänder.

## § 2 Auftragsdurchführung

1. Der Treuhänder erwirbt und erhöht seinen Kapitalanteil nach Maßgabe von § 3 Abs. (3) sowie § 4 Abs. (2) bis (4) des Gesellschaftsvertrags und stellt der Investment-KG den Beteiligungsbetrag des Treugebers (einschließlich Ausgabeaufschlag) als Einlage zur Verfügung.
2. Der Treuhänder hält seine Kommanditbeteiligung für den Treugeber und die anderen Treugeber im Sinne des § 5 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags und teilweise auf eigene Rechnung, aber im Außenverhältnis als einheitlichen Gesellschaftsanteil. Der Treuhänder ist berechtigt, die mit dem treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil verbundenen Rechte nach Maßgabe dieses Treuhandvertrags und des Gesellschaftsvertrags wahrzunehmen. Er ist berechtigt, Kommanditbeteiligungen an der Investment-KG gleichzeitig für mehrere Treugeber treuhänderisch zu verwalten. Er tritt nach außen im eigenen Namen auf und wird als Kommanditist in das Handelsregister eingetragen. Für den Treuhänder wird eine Haftsumme in Höhe von 100 Euro gemäß § 3 Abs. (9) des Gesellschaftsvertrags im Handelsregister eingetragen. Im Innenverhältnis handelt der Treuhänder ausschließlich im Auftrag und für Rechnung des jeweiligen Treugebers, sodass wirtschaftlich dieser Kommanditist ist.
3. Der Treuhänder ist berechtigt, die Erhöhung seines Kapitalanteils davon abhängig zu machen, dass der Treugeber seinen Beteiligungsbetrag zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag auf das Konto der Investment-KG erbracht hat.

## § 3 Treugeberregister und Datenschutz

1. Der Treuhänder führt für alle Treugeber ein Register mit ihren persönlichen und beteiligungsbezogenen Daten (im Folgenden „**Treugeberregister**“).
2. Der Treugeber erhält einen Auszug aus dem Treugeberregister. Ihm obliegt es, alle Änderungen seiner eingetragenen Daten dem Treuhänder un-

verzüglich bekannt zu geben und auf Verlangen des Treuhänders auf eigene Kosten durch Vorlage entsprechender Urkunden (Erbschein, Übertragungsvertrag etc.) nachzuweisen.

3. Der Treugeber ist damit einverstanden, dass die in der Beitrittsvereinbarung des Treugebers mitgeteilten personenbezogenen Daten sowie weitere personenbezogene Daten, die zukünftig in unmittelbarem Zusammenhang mit der Beteiligung des Treugebers erhoben werden (zusammen „**Daten**“), durch die Investment-KG, den Treuhänder sowie die mit der Begründung und Verwaltung der Beteiligung befassten Personen (der Vertriebspartner, der Geschäftsbesorger der Investment-KG, zur Berufsverschwiegenheit verpflichtete Steuerberater und Wirtschaftsprüfer der Investment-KG und die finanzierenden Kreditinstitute) in EDV-Anlagen gespeichert, verarbeitet und genutzt werden. Sie werden ausschließlich zur Begründung und Verwaltung der Beteiligung des Treugebers und zu seiner Betreuung verwendet und nach Beendigung seiner Beteiligung gelöscht, soweit eine Aufbewahrung nach gesetzlichen Vorschriften nicht erforderlich ist. Dies schließt auch erforderliche Übermittlungen von Daten an die zuständigen Finanzbehörden (beispielsweise eine erforderliche Meldung der Beteiligung nach § 138 Abs. 2 und 3 AO an das Wohnsitzfinanzamt des Treugebers durch den Steuerberater der Investment-KG) ein. Der Treugeber erklärt sich damit einverstanden, dass der vermittelnde Vertriebspartner ihm mitgeteilte Änderungen bezüglich der Daten des Treugebers an den Treuhänder und an die Investment-KG und den Geschäftsbesorger der Investment-KG übermittelt.

## § 4 Pflichten des Treugebers

1. Der Treugeber trägt im Innenverhältnis entsprechend seinem Beteiligungsbetrag alle Rechte und Pflichten des Treuhänders aus dem Gesellschaftsvertrag, mit Ausnahme der dort speziell im Hinblick auf den Treuhänder (Treuhandkommanditist) vorgesehenen Rechte und Pflichten (z. B. Aufnahme weiterer Kommanditisten, Kapitalerhöhung).
2. Der Treugeber stellt den Treuhänder von allen Verbindlichkeiten frei, die im Zusammenhang mit Erwerb und Halten der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung stehen. Dies gilt auch für die gesetzliche Haftung der Kommanditisten gemäß §§ 171 ff. HGB. Der Treugeber haftet nicht

für die Erfüllung der Verbindlichkeiten anderer Treugeber.

3. Der Treugeber ist verpflichtet, den von ihm übernommenen Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag gemäß den Bedingungen der Beitrittsvereinbarung zu erbringen.
4. Über die Verpflichtung zur Leistung des in der Beitrittsvereinbarung vereinbarten Beteiligungsbetrags zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag hinaus übernehmen die Treugeber keine weiteren Zahlungs- oder Nachschusspflichten.
5. Der Treuhänder ist zum Rücktritt von der Beitrittsvereinbarung und diesem Treuhandvertrag berechtigt, wenn der Treugeber seiner Verpflichtung zur Einzahlung des Beteiligungsbetrags gemäß Abs. 3 nicht oder nicht vollständig nachkommt. Stattdessen kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Beteiligungsbetrag unter Beachtung von § 1 Abs. 2 auf den Betrag der geleisteten Zahlung abzüglich 5 Prozent Ausgabeaufschlag herabsetzen. Für Schadenersatzansprüche und Verzugszinsen durch die Investment-KG gegen den/vom Treugeber gilt § 7 Abs. (3) bis (6) des Gesellschaftsvertrags.
6. Der Treugeber hat sich gegenüber dem Treuhänder durch Übersendung einer Kopie seines gültigen Reisepasses oder Personalausweises zu identifizieren; bei juristischen Personen, Personengesellschaften oder Stiftungen erfolgt die Identifikation durch einen Handels- oder Stiftungsregisterauszug und die Übersendung jeweils einer Kopie des gültigen Reisepasses oder Personalausweises der vertretungsberechtigten Personen. Insbesondere ist der Treugeber verpflichtet, dem Treuhänder diejenigen Informationen zur Verfügung zu stellen, die dieser zur Erfüllung etwaiger sich aus dem Geldwäschegesetz ergebender Verpflichtungen benötigt.

## § 5 Rechte des Treugebers, Weisung an Treuhänder

1. Der Treuhänder tritt hiermit seine Ansprüche aus dem für den Treugeber treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil auf den festgestellten Gewinn, die beschlossenen oder durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft veranlassten Entnahmen sowie dasjenige, was ihm im Fall seines Ausscheidens oder der Beendigung der Investment-KG zusteht, an den Treugeber ab. Die Abtretung steht unter

der aufschiebenden Bedingung des vollständigen Eingangs des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag auf dem Konto der Investment-KG. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit an. Der Treuhänder bleibt ermächtigt, die an den Treugeber abgetretenen Ansprüche im eigenen Namen einzuziehen.

2. Für den Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen oder der Kündigung durch einen Privatgläubiger des Treuhänders tritt der Treuhänder hiermit den treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil an den Treugeber in der Höhe des von diesem übernommenen Beteiligungsbetrags ab. Der Treugeber nimmt diese Abtretung hiermit an. Die Abtretung des Kapitalanteils ist im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Treugebers in das Handelsregister. Entsprechendes gilt, wenn die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens abgelehnt wird oder von Privatgläubigern des Treuhänders Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung in den Kapitalanteil durchgeführt werden oder dieser Treuhandvertrag sonst aus wichtigem Grund endet, der nicht vom Treugeber zu vertreten ist.
3. Werden an den Treuhänder Entnahmen ausbezahlt, während der handelsrechtliche Buchwert des Kapitalanteils durch Verluste oder Entnahmen unter den Betrag der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme herabgemindert ist oder wird, lebt die Freistellungspflicht des Treugebers gegenüber dem Treuhänder gemäß § 4 Abs. 2 in dem Umfang wieder auf, wie die Haftung des Treuhänders gemäß § 172 Abs. 4 HGB wieder auflebt. Die Freistellungsverpflichtung entfällt jeweils anteilig auf die einzelnen Treugeber im Verhältnis ihrer jeweiligen Beteiligungsbeträge.
4. Der Treuhänder nimmt die Gesellschaftsrechte und Pflichten im Interesse des Treugebers und unter Beachtung seiner Treuepflicht gegenüber den übrigen Gesellschaftern und Treugebern wahr, soweit der Treugeber nicht selbst seine Rechte ausübt. Der Treuhänder ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen oder sich zur Ausführung der ihm übertragenen Aufgaben geeigneter Erfüllungsgehilfen zu bedienen.
5. Der Treugeber ist berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen und an sonstigen Gesellschafterbeschlüssen (schriftliches Umlaufverfahren) teilzunehmen. Der Treuhänder wird dem Treuge-

ber unverzüglich die Einladung zur Gesellschafterversammlung nebst Anlagen übersenden. Entsprechendes gilt für schriftliche Abstimmungen.

6. Unbeschadet der Regelung in § 5 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags, erteilt der Treuhänder hiermit dem Treugeber Vollmacht zur Ausübung des Stimmrechts aus dem für ihn treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteil und der ihm aus diesem Kapitalanteil zustehenden Kontroll- und Widerspruchsrechte eines Kommanditisten. Diese Vollmacht kann nur aus wichtigem Grund widerrufen werden.
7. Für den Fall, dass der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt, weist er den Treuhänder hiermit vorbehaltlich des nachfolgende Unterabsatzes an, das auf ihn entfallende Stimmrecht entsprechend den Beschlussvorschlägen der Geschäftsführung der Investment-KG auszuüben, sofern er dem Treuhänder nicht für den Einzelfall vorher eine andere Weisung erteilt. Der Treugeber erhält von dem Treuhänder die Niederschriften über die Gesellschafterbeschlüsse.

Im Fall von Beschlussfassungen der Geschäftsführung der Investment-KG über eine Änderung der Anlagebedingungen gemäß § 267 Abs. 3 KAGB, die Bestellung eines neuen geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 14 Abs. (1) (g) des Gesellschaftsvertrags, die Vergütung des geschäftsführenden Kommanditisten gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrags sowie die Vergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 3 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags hat sich der Treuhänder der Stimme zu enthalten, soweit der Treugeber sein Stimmrecht nicht selbst oder durch einen von ihm bevollmächtigten Dritten wahrnimmt.

8. In den Fällen, in denen der Treuhänder gemäß § 5 Abs. 3 zweiter Unterabsatz des Gesellschaftsvertrags vom Stimmrecht ausgeschlossen ist, übt der Treugeber seine Stimmrechte selbst aus. Der Treugeber kann den Treuhänder anweisen, die auf ihn jeweils entfallenden Stimmen in seinem Namen als Bote zu übermitteln.

## § 6 Rechnungslegung, Berichtspflicht, Informationsrechte

1. Der Treuhänder ist verpflichtet, für jeden Treugeber Konten entsprechend den in § 6 des Gesell-

schaftsvertrags vorgesehenen Konten zu führen. Die Treuhandbuchhaltung ist zusammen mit dem Jahresabschluss von dem Abschlussprüfer im Rahmen der Prüfung gemäß § 17 Abs. (3) des Gesellschaftsvertrags zu prüfen.

2. Von der Verpflichtung nach Abs. 1 ist der Treuhänder befreit, wenn die Investment-KG die Treuhandbuchhaltung in ihre Finanzbuchhaltung integriert.
3. Der Treuhänder hat den Treugeber über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle zu unterrichten. Im Übrigen erhält der Treugeber jährlich den Geschäftsbericht der Investment-KG.
4. Der Treuhänder ermöglicht dem Treugeber, die Rechte nach § 166 HGB gegenüber der Investment-KG wahrzunehmen.

## § 7 Treuhandvermögen

1. Der Treuhänder hält und verwaltet das Treuhandvermögen getrennt von seinem sonstigen Vermögen.
2. Der Treugeber ist entsprechend seinem Beteiligungsbetrag am Kapitalanteil des Treuhänders beteiligt.
3. Entnahmen und sonstige Auszahlungen stehen dem jeweils zum Zeitpunkt der Ausschüttungen im Treugeberregister eingetragenen Treugeber zu. § 5 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags bleibt unberührt.

## § 8 Verfügung des Treugebers

1. Seine Stellung als Vertragspartei dieses Treuhandvertrags kann der Treugeber nur mit schriftlicher Zustimmung des Treuhänders und allen Rechten und Pflichten mit Wirkung zum Ablauf des 31.12. bzw. zum Beginn des 01.01. eines Jahres auf Dritte übertragen, sofern die Voraussetzungen gemäß dem Gesellschaftsvertrag, insbesondere gemäß § 23 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags gewahrt sind. Teilübertragungen sind zulässig, wenn die Anforderungen von vorstehendem Satz 1, § 1 Abs. 2 und von § 8 Abs. 2 dieses Treuhandvertrags sowie die diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrags gewahrt bleiben.



2. Bei jeder Übertragung gemäß Abs. 1 werden alle Konten im Sinne von § 6 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags unverändert und einheitlich fortgeführt. Der Übergang einzelner Rechte und Pflichten hinsichtlich nur einzelner Treugeberkonten ist nicht möglich.
4. Das Recht des Treugebers seine Beteiligung gemäß § 5 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrags in eine Direktbeteiligung als Kommanditist umzuwandeln bleibt unberührt. In diesem Fall endet der Treuhandvertrag mit Wirksamwerden der Umwandlung.

### § 9 Beendigung des Treuhandvertrags

1. Der Treuhandvertrag wird für die Dauer der Investment-KG eingegangen. Eine vorzeitige Beendigung ist nur in den in diesem Treuhandvertrag oder im Gesellschaftsvertrag geregelten Fällen zulässig. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
2. Der Treuhandvertrag endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, mit Beendigung der Gesellschaft (Abschluss der Liquidation) und darüber hinaus, wenn
  - a) der Treuhänder von dem Treuhandvertrag zurücktritt (§ 4 Abs. 5, § 12 dieses Treuhandvertrags);
  - b) der Treuhänder ohne einen Nachfolger aus der Investment-KG ausscheidet (§ 11 dieses Treuhandvertrags);
  - c) der Treuhänder gegenüber dem Treugeber schriftlich feststellt, dass in der Person des Treugebers ein Grund vorliegt, aufgrund dessen ein Gesellschafter gemäß § 26 Abs. (1) lit. b) bis f), Abs. (2) des Gesellschaftsvertrags aus der Investment-KG ausscheidet.
3. Die Beendigung des Treuhandvertrags löst gemäß § 27 des Gesellschaftsvertrags die Herabsetzung des Kapitalanteils des Treuhänders entsprechend dem Beteiligungsbetrag des Treugebers und somit die Aufgabe der von dem Treuhänder für den Treugeber gehaltenen Beteiligung an der Investment-KG aus. Für Ansprüche des Treugebers gegenüber dem Treuhänder gilt § 28 des Gesellschaftsvertrags entsprechend. Im Fall der Beendigung des Treuhandvertrags gemäß Abs. 2 lit. b) kann der Treugeber vom Treuhänder statt der Kapitalherabsetzung die Übertragung des treuhänderisch gehaltenen Kapitalanteils auf sich oder eine von ihm benannte dritte Person verlangen. Ferner ist in diesem Fall der Treugeber verpflichtet, auf Verlangen des Treuhänders den Kapitalanteil zu übernehmen.

### § 10 Tod eines Treugebers

Verstirbt ein Treugeber, wird der Treuhandvertrag mit seinen Erben oder mit einem seiner Erben fortgesetzt. Der Treuhänder ist berechtigt, den Übergang des Treuhandanteils gemäß § 24 Abs. (2) des Gesellschaftsvertrags zu untersagen. In diesem Fall endet der Treuhandvertrag.

Für die Übertragung von Beteiligungen an der Investment-KG im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft ist allerdings die Zustimmung gemäß § 24 Abs. (1) des Gesellschaftsvertrags erforderlich, wenn diese Auseinandersetzung zur Folge hat, dass eine Beteiligung nicht entsprechend den Erbquoten der Erben direkt übergeht. Die §§ 24 und 27 des Gesellschaftsvertrags gelten im Übrigen entsprechend.

### § 11 Ausscheiden des Treuhänders

1. Scheidet der Treuhänder aus der Investment-KG aus, kann diese gemäß § 26 Abs. (2) und (4) des Gesellschaftsvertrags mit einem neuen Treuhänder fortgesetzt werden. Wird kein neuer Treuhänder bestellt, so gilt § 9 Abs. 2 lit. b) dieses Treuhandvertrags.
2. Wird gemäß § 14 Abs. (1) lit. g) und § 26 Abs. (4) des Gesellschaftsvertrags ein neuer Treuhänder bestellt, hat der Treugeber mit diesem den Treuhandvertrag nach Maßgabe des diesbezüglichen Gesellschafterbeschlusses fortzuführen; das Recht des Treugebers zur Kündigung des Treuhandvertrags und Wechsel in die Stellung als Kommanditist der Investment-KG gemäß § 9 Abs. 1 dieses Treuhandvertrags bleibt unberührt.

### § 12 Rücktritt des Treuhänders

1. Der Treuhänder ist berechtigt, von der Beitrittsvereinbarung und diesem Treuhandvertrag zurückzutreten, wenn
  - a) sich herausstellt, dass die geplante Beteiligung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, undurchführbar ist oder wird;



- b) sich herausstellt, dass Angaben des Treugebers in der Beitrittsvereinbarung unzutreffend waren.

- 2. § 4 dieses Treuhandvertrags bleibt unberührt.

### § 13 Haftung des Treuhänders

- 1. Der Treuhänder hat seine Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfüllen.

Die Haftung des Treuhänders ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt, außer bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder bei Verletzung einer vertragswesentlichen Pflicht in einer den Vertragszweck gefährdenden Weise (Kardinalspflicht). Dies gilt auch in dem Fall, dass der Treuhänder Aufgaben an Dritte überträgt. Der Treuhänder haftet, soweit er seine Aufgaben oder Teile davon an Dritte überträgt, für deren Verschulden wie für eigenes Verschulden.

- 2. Der Treuhänder haftet nicht für weitergehende Ansprüche, insbesondere für die vom Treugeber verfolgten wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele, oder dafür, dass der geschäftsführende Kommanditist oder die Vertragspartner der Investment-KG die ihnen obliegenden Pflichten ordnungsgemäß erfüllen.
- 3. Der Anspruch auf Schadenersatz – gleich aus welchem Rechtsgrund – verjährt in drei Jahren gerechnet ab dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Treugeber von den Umständen, die den Anspruch begründen, und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste. Unabhängig von der Kenntnis bzw. grob fahrlässigen Unkenntnis verjährt der Anspruch bei vorsätzlichen Handlungen spätestens nach Ablauf von zehn Jahren, im Übrigen spätestens nach Ablauf von fünf Jahren nach der Entstehung des Anspruchs.
- 4. Der Treugeber hat seine Ansprüche innerhalb einer Ausschlussfrist von sechs Monaten nach Kenntniserlangung gegenüber dem Treuhänder schriftlich geltend zu machen. Eine Fristversäumnis führt zum Verlust der Ansprüche.

### § 14 Vergütung des Treuhänders

Der Treuhänder erhält von der Investment-KG für die mit der Treuhanderschaft für die Treugeber verbundenen Tätigkeiten keine Vergütung.

### § 15 Sonderwerbungskosten

- 1. Der Treugeber kann Sonderwerbungskosten (persönlich getragene Kosten im Zusammenhang mit seiner Beteiligung) nicht bei seiner persönlichen Einkommensteuererklärung, sondern ausschließlich im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte der Investment-KG geltend machen (§§ 179, 180 Abgabenordnung).
- 2. Der Treuhänder ist nicht verpflichtet, den Treugeber zum Nachweis der Sonderwerbungskosten gesondert aufzufordern. Bezüglich der Geltendmachung von Sonderwerbungskosten gelten § 18 Abs. (5) und (6) des Gesellschaftsvertrags. Der Abs. 1 und der vorstehende Satz 1 von Abs. 2 gelten entsprechend für Sonderbetriebsvermögen und ggf. Sonderbetriebsausgaben.

### § 16 Schriftform

- 1. Nebenabreden zu diesem Treuhandvertrag sowie Änderungen und Ergänzungen dieses Treuhandvertrags, einschließlich dieser Bestimmung, bedürfen – vorbehaltlich Abs. 2 – der Schriftform, soweit nicht notarielle Form erforderlich ist.
- 2. Auf eine feste Verbindung dieses Treuhandvertrags selbst sowie mit anderen Verträgen und Erklärungen – insbesondere auch mit solchen, auf die hier Bezug genommen wird – wird verzichtet. Für die Annahme des Treuhandvertrags/der Beitrittsvereinbarung durch den Treuhänder genügt die Unterzeichnung durch Faksimile.

### § 17 Salvatorische Klausel, Erfüllungsort, Gerichtsstand, Schlichtungsvereinbarung / Ombudsverfahren

- 1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Treuhandvertrags ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer bzw. undurchführbarer Bestimmungen treten solche Regelungen, die in gesetzlich zulässiger Weise dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder

undurchführbaren Bestimmungen am nächsten kommen. Entsprechendes gilt, wenn sich bei der Durchführung des Treuhandvertrags eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

2. Erfüllungsort für die Verpflichtungen und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Treuhandvertrag sowie über das Zustandekommen dieses Treuhandvertrags ist der Sitz des Treuhänders, soweit dies rechtlich zulässig vereinbart werden kann.
3. Die Treugeber sind berechtigt, bei Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dem Gesellschaftsvertrag und diesem Treuhandvertrag und dem damit begründeten Gesellschafts- und Vertragsverhältnis die Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. anzurufen und gegen die Investment-KG oder den Treuhänder ein Schlichtungsverfahren einzuleiten. Das Schlichtungsverfahren richtet sich nach den geltenden Regelungen der Verfahrensordnung Ombudsstelle Geschlossene Fonds e. V. Geht eine treuhändisch gehaltene Kommanditbeteiligung an der Investment-KG im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen neuen Treugeber über, überträgt der Verkäufer seine Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag, der mit dem Treuhänder besteht, so dass die Regelungen dieser Schlichtungsvereinbarung auch für den neuen Treugeber gelten. Ein ausscheidender Treugeber soll seinen Rechtsnachfolger auf das Bestehen dieser Regelung hinweisen.

#### § 18 Anwendbares Recht

Dieser Treuhandvertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

---

Real I.S. AG Gesellschaft für  
Immobilien Assetmanagement, Vorstand

---

Treugeber

Datum (Annahme des Angebots des Treugebers  
durch den Treuhänder)



Real I.S. AG  
Gesellschaft für  
Immobilien Assetmanagement  
Innere Wiener Straße 17  
81667 München  
[www.realisag.de](http://www.realisag.de)

