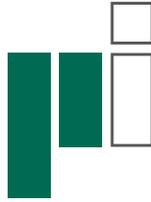


Diese Unterlagen wurde Ihnen überreicht durch:



PCI GmbH & Co. KG  
Schillerstraße 12 • 56567 Neuwied  
Tel.: 02631 97730 • Fax: 02631 9773 11  
E-Mail: info@FondsKompetenz.de



PI Pro-Investor

# Verkaufsprospekt

**PI Pro-Investor  
Immobilienfonds 5 GmbH & Co.  
geschlossene Investment-KG**

WKN: A2P35S    ISIN: DE000A2P35S2

**Ertrag durch Wohnen – Eine Kapitalanlage der PI Gruppe.**



**PI Pro-Investor Immobilienfonds 5  
GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**

**VERKAUFSPROSPEKT vom 15.06.2020  
einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag  
und Treuhand- und Verwaltungsvertrag**

Titelbild: Objekt eines Vorgängerfonds

## Wichtige Hinweise

Der Verkaufsprospekt hat diejenigen Angaben zu enthalten, die erforderlich sind, damit sich der interessierte Anleger über die ihm angebotene Beteiligung und insbesondere über die damit verbundenen Risiken ein begründetes Urteil bilden kann.

Alle Angaben, Zahlen, Prognosen und Berechnungen sowie die steuerlichen und rechtlichen Grundlagen in diesem Verkaufsprospekt wurden nach gewissenhafter Prüfung von den Prospektverantwortlichen im Auftrag der PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG zusammengestellt. Der Verkaufsprospekt stellt wirtschaftliche und steuerliche Auswirkungen einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft typisierend dar, d.h. ohne auf die individuelle Beurteilung der Auswirkungen eines Anlegers Bezug zu nehmen.

Die Prospektverantwortlichen weisen darauf hin, dass es sich bei dem vorliegenden Beteiligungsangebot um eine unternehmerische Beteiligung handelt. Angesprochen werden Anleger mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Grundkenntnissen. Interessierten Anlegern wird angeraten, vor einer Beteiligung alle Risiken eingehend, unter Berücksichtigung ihrer persönlichen Situation, zu prüfen und sich, soweit erforderlich, durch einen fachkundigen Dritten zum Beispiel einen Steuerberater oder Rechtsanwalt, beraten zu lassen.

Der Inhalt des Verkaufsprospektes berücksichtigt nur die aus Sicht der Prospektverantwortlichen bekannten und erkennbaren Sachverhalte zum Zeitpunkt der Prospekterstellung. Mit Ausnahme der gesetzlichen Verpflichtungen zur Veröffentlichung ergänzender Angaben, werden weder die Fondsgesellschaft noch Dritte, die Angaben in diesem Verkaufsprospekt nachträglich aktualisieren oder an Veränderungen und neue Tatsachen anpassen.

Änderungen der Gesetze und deren Auslegung durch die Gerichte sowie Änderungen der Verwaltungspraxis (jeweils auch rückwirkend) und des wirtschaftlichen Umfelds, die sich auf dieses Beteiligungsangebot auswirken, können nicht ausgeschlossen werden. Eine Haftung für Abweichungen vom Verkaufsprospekt durch künftige wirtschaftliche, steuerliche und rechtliche Änderungen, insbesondere durch Änderungen der Rechtsgrundlagen (Gesetze, Rechtsverordnungen, Verwaltungsrichtlinien etc.), sowie für den tatsächlichen Eintritt der mit diesem

Beteiligungsangebot verbundenen wirtschaftlichen und steuerlichen Ziele ist ausgeschlossen.

Eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft erfolgt auf Basis dieses Verkaufsprospektes, den wesentlichen Anlegerinformationen sowie des Gesellschaftsvertrages, des Treuhand- und Verwaltungsvertrages und der Anlagebedingungen.

Dieser Prospekt ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verkaufsunterlage. Der Verkaufsprospekt einschließlich des Gesellschaftsvertrages, des Treuhand- und Verwaltungsvertrages und der Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie der letzte veröffentlichte Jahresbericht können in elektronischer Form unter [www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de) oder in gedruckter Form kostenlos bei der PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG, Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz bezogen werden.

Von diesem Prospekt abweichende Erklärungen oder Auskünfte dürfen nicht abgegeben werden. Jede Zeichnung von Anteilen auf Basis von Auskünften oder Erklärungen, die nicht in diesem Prospekt oder den wesentlichen Anlegerinformationen enthalten sind, erfolgt ausschließlich auf Risiko des Zeichners.

### Prospektverantwortung

Prospektverantwortlich sind die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG, vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Claus Burghardt und Herrn Jürgen Wienold, sowie die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG, vertreten durch den Geschäftsführer Klaus Wolfermann, beide Gesellschaften mit Sitz und Geschäftsanschrift in 90552 Röthenbach an der Pegnitz, Am Gewerbepark 4. Die Prospektverantwortlichen übernehmen die Verantwortung für den Inhalt des vorliegenden Verkaufsprospektes und erklären, dass ihres Wissens die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Röthenbach a.d.Pegnitz, den 15.06.2020  
Aufstellungsdatum des Verkaufsprospektes

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Angebot im Überblick .....</b>	<b>8</b>	<b>5. Treuhand .....</b>	<b>24</b>
<b>2. Fondsgesellschaft .....</b>	<b>10</b>	5.1 Firma, Rechtsform, Sitz	25
2.1 Allgemeine Angaben	11	5.2 Aufgaben der Treuhänderin und Rechtsgrund- lage ihrer Tätigkeit, sowie wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhänderin	25
2.2 Gegenstand der Fondsgesellschaft	11	5.3 Vergütung	26
2.3 Geschäftsjahr und Laufzeit	11	<b>6. Anlagestrategie, Anlageziel und Anlagepolitik sowie wesentliche Angaben zur Verwaltung der Vermögensgegenstände.....</b>	<b>28</b>
2.4 Gesellschafter	11	6.1 Art der Vermögensgegenstände	29
2.5 Geschäftsführung	11	6.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen	29
2.6 Kapital	12	6.3 Anlagestrategie, Anlageziel und Anlagepolitik	30
2.7 Platzierungsphase	12	6.4 Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik	31
2.8 Auszahlungen, Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger	12	6.5 Angaben zum Leverage und den Belastungen sowie dem Einsatz von Derivaten	31
2.9 Berichtswesen	13	6.6 Verwaltung des Investmentvermögens	32
2.10 Profil des typischen Anlegers	13	6.7 Bewertungsverfahren	33
<b>3. Kapitalverwaltungsgesellschaft.....</b>	<b>14</b>	6.8 Bisherige Wertentwicklung	34
3.1 Bestellung, Firma, Rechtsform, Sitz	15	6.9 Liquiditätsmanagement	34
3.2 Geschäftsführung	15	6.10 Volatilität	35
3.3 Beirat	15	<b>7. Risiken der Beteiligung .....</b>	<b>36</b>
3.4 Haupttätigkeiten der Kapitalverwaltungs- gesellschaft	16	7.1 Risikoprofil	37
3.5 Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen	16	7.2 Wesentliche Risiken	37
3.6 Kapitalausstattung und Abdeckung von Berufshaftungsrisiken	17	7.3 Risiken im Zusammenhang mit der Beschaffung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf der Immobilien	37
3.7 Laufzeit und Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der KVG	17	7.4 Risiken im Zusammenhang mit der Beteili- gung des Anlegers an der Fondsgesellschaft	40
3.8 Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen	17	7.5 Risiken im Zusammenhang mit der Beschaffung des Eigen- und Fremdkapitals, dem Einsatz von Derivaten und der Liquidität, Zinsänderungsrisiko	42
3.9 Vergütungspolitik der KVG	17	7.6 Risiken im Zusammenhang mit Vertragspartnern	44
3.10 Faire Behandlung der Anleger	18	7.7 Rechtliche Risiken	45
3.11 Anwendbares Recht, Gerichtsstand	19	7.8 Allgemeine steuerliche Risiken	46
3.12 Vergütung der KVG	19	7.9 Maximalrisiko	48
<b>4. Verwahrstelle .....</b>	<b>20</b>	<b>8. Anteile.....</b>	<b>50</b>
4.1 Firma, Rechtsform, Sitz	21	8.1 Anteilklassen	51
4.2 Aufgaben der Verwahrstelle, Interessenkonflikte	21	8.2 Beitritt, Mindestbeteiligung und Erbringung der Einlage	51
4.3 Übertragung von Funktionen der Verwahrstelle	22		
4.4 Laufzeit und Kündigung der Verträge mit der Verwahrstelle	22		
4.5 Haftung	22		
4.6 Vergütung	22		

8.3 Art und Hauptmerkmale der Anteile	51	13.2 Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können	87
8.4 Kontrollrechte	52	<b>14. Jahresberichte, Prüfer und sonstige Informationen .....</b>	<b>88</b>
8.5 Ausgabe von Anteilen	53	<b>15. Regelungen zur Auflösung der Fondsgesell- schaft und Übertragung der Verwaltung .....</b>	<b>90</b>
8.6 Rücknahme und Umtausch von Anteilen	53	<b>16. Datenschutz.....</b>	<b>92</b>
8.7 Beteiligung am Vermögen, Ergebnisverteilung und Auszahlungen	53	<b>17. Verbraucherinformationen bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen .....</b>	<b>96</b>
8.8 Abtretung und Handelbarkeit von Kommanditanteilen	54	17.1 Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft und anderen gegenüber den Anlegern auftretenden Personen	97
8.9 Erbfolge	55	17.2 Wesentliche Merkmale der Finanzdienst- leistung und Zustandekommen des Vertrages	97
8.10 Ausschluss eines Gesellschafters / Abfindungsguthaben	55	17.3 Mindestlaufzeit der Beteiligung, vertragliche Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen	98
8.11 Haftung der Anleger	55	17.4 Angaben über den Gesamtpreis, ggf. zusätzlich anfallende Steuern und Kosten	98
<b>9. Kosten .....</b>	<b>58</b>	17.5 Angaben hinsichtlich Zahlung und Erfüllung	99
9.1 Ausgabepreis und Ausgabeaufschlag	59	17.6 Risiken des Teilnehmungsangebotes	99
9.2 Initialkosten	59	17.7 Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen	99
9.3 Laufende Vergütungen und Kosten	59	17.8 Widerrufsrecht	100
9.4 Geldwerte Vorteile	62	17.9 Anwendbares Recht, Gerichtsstand und Vertragssprache	101
9.5 Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten	62	17.10 Zugang des Verbrauchers zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren	101
9.6 Gesamtkostenquote	63	17.11 Einlagensicherung	101
9.7 Sonstige Angaben	63		
<b>10. Ermittlung und Verwendung von Erträgen.....</b>	<b>64</b>		
10.1 Ermittlung der Erträge	65		
10.2 Verwendung der Erträge	65		
<b>11. Kurzzangaben über die für den Anleger bedeutsamen Steuervorschriften .....</b>	<b>66</b>		
11.1 Allgemeines	67		
11.2 Erwerbsphase	68		
11.3 Laufende Phase	69		
11.4 Beendigungsphase	70		
11.5 Sonstige Steuern	73		
<b>12. Vertragsbeziehungen und Auslagerungen .....</b>	<b>74</b>		
12.1 Gesellschafter und wesentliche Vertragspartner der Fondsgesellschaft	75		
12.2 Wesentliche Vertragsbeziehungen	83		
12.3 Auslagerungen und Beauftragungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft	83		
12.4 Interessenkonflikte durch Auslagerungen	85		
<b>13. Umgang mit Interessenkonflikten .....</b>	<b>86</b>		
13.1 Interessenkonfliktmanagement	87		
		<b>Anlagen</b>	
		<b>Gesellschaftsvertrag .....</b>	<b>103</b>
		<b>Anlagebedingungen.....</b>	<b>117</b>
		<b>Treuhand- und Verwaltungsvertrag.....</b>	<b>124</b>
		<b>Nutzungsbedingungen für das Anlegerportal .....</b>	<b>131</b>

# 01

Angebot  
im Überblick

Über das vorliegende Angebot können Sie sich unternehmerisch an der PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „Fondsgesellschaft“ oder „AIF“) beteiligen.

Mit dem Angebot im Überblick soll interessierten Anlegern ein Überblick über die wesentlichen Eckdaten des Beteiligungsangebotes vermittelt werden.

**Dieses Kapitel kann jedoch nicht die Lektüre des restlichen Verkaufsprospektes ersetzen. Es wird empfohlen, für eine fundierte Anlageentscheidung den Verkaufsprospekt vollständig zu lesen und offene Fragen gegebenenfalls mit Ihrem Anlageberater, Rechtsberater oder Steuerberater zu besprechen.**

Eckdaten zum Beteiligungsangebot	
Fondsgesellschaft	PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Fondstyp/Produktgattung	Geschlossener Publikums AIF (Alternativer Investment Fonds)
Investitionsschwerpunkt	Bestandsimmobilien, deren Erhaltungs- bzw. Sanierungsaufwendungen sowie mögliche Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen; Wohnimmobilien, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie Gewerbeimmobilien (Gewerbeanteil max. 40 %)
Investitionsland	Deutschland
Mindestbeteiligung	10.000 Euro
Ausgabeaufschlag	5 %
Frühzeichnerbonus / Gewinnvorab bis Ende der Platzierung	Ab dem ersten auf den Beitritt folgenden Monat: 3,0 % p.a. pro rata temporis auf die eingezahlte Kommanditeinlage. Die Platzierung endet spätestens am 31.12.2023.
<b>Prognostizierte</b> laufende Auszahlungen (in % der eingezahlten Kommanditeinlage)	2020 und 2021: 3,0 % p.a. pro rata temporis 2022: 3,5 % p.a. pro rata temporis 2023: 4,0 % p.a. pro rata temporis 2024 bis 2026: 4,0 % p.a. 2027: 5,0 % p.a. 2028: 6,0 % p.a. Hiervon abweichend erfolgen Auszahlungen in den Jahren 2022 und 2023 nur in Höhe des Gewinnvorabs von 3,0 % p.a. pro rata temporis bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet.
Auszahlungsrhythmus für den Frühzeichnerbonus und die laufenden Auszahlungen	vierteljährlich, zum Quartalsultimo
Rückzahlung	Bei erfolgreichem Verlauf der Beteiligung erfolgt die Rückzahlung des Ausgabepreises
Prognostizierter Gesamtkapitalrückfluss	ca. 150,1 % des eingesetzten Kapitals (Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag)
Prognostizierter durchschnittlicher Jahresertrag	ca. 6,5 % des eingesetzten Kapitals p.a. (bei einer kalkulierten Beteiligungsdauer von 7,7 Jahren)
Platzierungsphase	Bis zur Erreichung des geplanten oder des maximalen Beteiligungskapitals, maximal jedoch bis zum 31.12.2023; die KVG kann die Platzierung auch früher beenden
Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft	Bis zum 31.12.2028
Maximale Verlängerung der Grundlaufzeit	2 x um jeweils maximal 24 Monate; durch Beschluss der Gesellschafter mit einfacher Mehrheit
Geplantes Kommanditkapital	30.000.000 Euro
Maximales Kommanditkapital	50.000.000 Euro
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Geplantes Investitionsvolumen davon Eigenkapital davon Fremdkapital	63.400.000 Euro 31.500.000 Euro (ca. 49,7 %) 31.900.000 Euro (ca. 50,3 %)
Beteiligungsart	Mittelbare Kommanditbeteiligung als Treugeber über die Treuhänderin oder unmittelbar als Direktkommanditist mit persönlicher Eintragung in das Handelsregister

02

Fondsgesellschaft

## 2.1 Allgemeine Angaben

Die Fondsgesellschaft (auch „AIF“) wurde am 07.04.2020 gegründet und in das Handelsregister, Abteilung A des Amtsgerichts Nürnberg unter HRA 18835 eingetragen. Sie ist eine Kommanditgesellschaft in Form einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft gemäß § 149 KAGB. Die Fondsgesellschaft unterliegt dem deutschen Recht. Sie hat ihren Sitz Am Gewerbepark 4 in 90552 Röthenbach an der Pegnitz. Die Fondsgesellschaft ist mit Zustellung der ersten Beitrittsannahme an den ersten Anleger aufgelegt (Abschluss des Verpflichtungsgeschäftes).

## 2.2 Gegenstand der Fondsgesellschaft

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage in

- a. Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB;
- b. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erwerben dürfen;
- c. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Die Fondsgesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft stehen. Hierzu gehört auch die Aufnahme von Fremdkapital bis zur gesetzlichen Höhe von bis zu 150 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals, um die festgelegte Anlagestrategie zu finanzieren.

## 2.3 Geschäftsjahr und Laufzeit

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft entspricht dem Kalenderjahr. Das Jahr 2020 ist ein Rumpfgeschäftsjahr. Die Fondsgesellschaft ist entsprechend der Regelungen ihres Gesellschaftsvertrages bis zum 31.12.2028 befristet (Grundlaufzeit). Die Laufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einer einfachen Mehrheit zwei

Mal um jeweils maximal 24 Monate verlängert werden. Eine Laufzeitverlängerung der Fondsgesellschaft über die Grundlaufzeit hinaus muss darin begründet sein, dass nach Einschätzung der AIF-KVG der bei einer Liquidation der Fondsgesellschaft zu erzielende Erlös für die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft in dem zu diesem Zeitpunkt gegebenen Marktumfeld aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gründen ungünstig erscheint oder die erzielbaren laufenden Erlöse der Vermögensgegenstände für eine Verlängerung der Fondslaufzeit sprechen. Ein Recht des Anlegers zur ordentlichen Kündigung seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft besteht nicht. Nach Ende der Laufzeit erfolgt die Auflösung und Abwicklung (Liquidation) der Fondsgesellschaft.

## 2.4 Gesellschafter

Komplementärin der Fondsgesellschaft ist die PI Administrations GmbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg (HRB 31409), mit Sitz Am Gewerbepark 4 in 90552 Röthenbach an der Pegnitz. Zur Leistung einer Einlage ist die Komplementärin weder berechtigt noch verpflichtet. Sie ist nicht am Vermögen und Ergebnis der Fondsgesellschaft beteiligt. Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Klaus Wolfermann und Herr Volker Schild.

Gründungskommanditistin der Fondsgesellschaft ist die PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt), eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg (HRB 28972), mit Sitz Am Gewerbepark 4 in 90552 Röthenbach an der Pegnitz. Die Gründungskommanditistin ist mit einer Kommanditeinlage von 1.000 Euro an der Fondsgesellschaft beteiligt. Geschäftsführer der Gründungskommanditistin sind Herr Klaus Wolfermann und Herr Volker Schild.

## 2.5 Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung und Vertretung der Fondsgesellschaft ist ausschließlich die Komplementärin verpflichtet. Die Geschäftsführungsbefugnis der Komplementärin erstreckt sich, vorbehaltlich zustimmungsbedürftiger Rechtsgeschäfte, Verwaltungsaufgaben der Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „KVG“) und gesetzlicher Zustimmungserfordernisse der Verwahrstelle, auf die Vornahme aller Geschäfte, die nach Art, Umfang und Risiko zum gewöhnlichen Betrieb des AIF gehören.

## 2.6 Kapital

Das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft beträgt planmäßig 30 Mio. Euro, wovon die Gründungskommanditistin bereits 1.000 Euro gezeichnet und eingezahlt hat. Mit Zustimmung der KVG kann das Kommanditkapital auf maximal 50 Mio. Euro erhöht werden. Die Höhe des endgültigen Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft steht zum Zeitpunkt der Verkaufsprospekterstellung noch nicht fest.

Die Beteiligung eines Anlegers an der Fondsgesellschaft beträgt mindestens 10.000 Euro. Höhere Beträge oder Nachzeichnungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Eine Nachzeichnung muss mindestens 5.000 Euro betragen. Zusätzlich hat der Anleger einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage zu leisten. Dies betrifft auch eventuelle Nachzeichnungen. Der Ausgabepreis der Beteiligung entspricht der gezeichneten Kommanditbeteiligung des einzelnen Anlegers zzgl. des Ausgabeaufschlags. Vom gezeichneten Kommanditkapital der Fondsgesellschaft wird 1 % als Haftsumme ins Handelsregister eingetragen.

## 2.7 Platzierungsphase

Die Platzierung des Kommanditkapitals erfolgt bis zur Erreichung des geplanten oder des maximalen Kommanditkapitals, maximal jedoch bis zum 31.12.2023. Ist eine wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft gewährleistet, kann die KVG den Vertrieb bereits bei Platzierung eines geringeren, als des geplanten Kommanditkapitals beenden und damit die Fondsgesellschaft schließen.

## 2.8 Auszahlungen, Maßnahmen für die Vornahme von Zahlungen an die Anleger

Entsprechend der Regelungen der Anlagebedingungen soll die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft grundsätzlich an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung benötigt wird. Dies gilt insbesondere für Erträge aus der Bewirtschaftung der Immobilien.

Die Auszahlung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird.

Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung des Kommanditkapitals bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet, erhalten die Anleger ab dem ersten auf den Beitritt folgenden Monat einen Gewinnvorab in Höhe von 3,0 % p.a. pro rata temporis bezogen auf ihre eingezahlte Kommanditeinlage. Dieser wird vierteljährlich zum Quartalsultimo an die Begünstigten ausgezahlt. Die Platzierung endet spätestens am 31.12.2023

Die geplanten laufenden Auszahlungen bezogen auf die eingezahlte Kommanditeinlage sind folgendermaßen gestaffelt:

- 2020 und 2021: 3,0 % p.a. pro rata temporis
- 2022: 3,5 % p.a. pro rata temporis
- 2023: 4,0 % p.a. pro rata temporis
- 2024 bis 2026: 4,0 % p.a.
- 2027: 5,0 % p.a.
- 2028: 6,0 % p.a.

Abweichend hiervon erfolgen Auszahlungen in den Jahren 2022 und 2023 nur in Höhe des Gewinnvorab von 3,0 % p.a. pro rata temporis bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet.

**Die Höhe der prognostizierten Auszahlungen kann variieren und es kann zu Aussetzungen oder zum teilweisen oder vollständigen Ausbleiben von Auszahlungen kommen.**

Am Ende der Laufzeit wird die Fondsgesellschaft liquidiert und das Ergebnis entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen (Anhang I und II) verteilt. Weitere Details zu den Auszahlungen und der Gewinnbeteiligung sind insbesondere in Kapitel 8.7, Seite 53 „Beteiligung am Vermögen, Ergebnisverteilung und Auszahlungen“ geregelt.

Die KVG fungiert als alleinige Zahlstelle, die bestimmungsgemäß Zahlungen der Fondsgesellschaft (z. B. Ausschüttungen/Entnahmen) an die Anleger ausführt.

## 2.9 Berichtswesen

Der Jahresbericht ist spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäftsjahres offenzulegen. Nach Veröffentlichung im Bundesanzeiger wird der Jahresbericht allen Gesellschaftern zur Verfügung gestellt und auf der Internetseite der KVG ([www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de)) veröffentlicht.

Weitere Details zum Berichtswesen und der Veröffentlichung sind im Gesellschaftsvertrag geregelt sowie im Kapitel 14 „Jahresberichte, Prüfer und sonstige Informationen“ beschrieben.

Um Anleger stets schnell und über einen sicheren Kommunikationsweg mit aktuellen Informationen versorgen zu können, hat die KVG ein internetgestütztes Anlegerportal eingerichtet. Über ein individuelles elektronisches Postfach erhält der Anleger regelmäßige Informationen der Fondsgesellschaft, Einladungen zur Gesellschafterversammlung sowie ggf. eine Abstimmungsaufforderung oder andere Anfragen, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Seine Zugangsdaten zur Nutzung des Anlegerportals erhält der Anleger mit dem Annahmeschreiben durch die Treuhänderin. Über neue Schreiben in seinem Postfach wird der Anleger per Email informiert.

Alternativ hierzu kann der Anleger die Übersendung aller Informationen und Mitteilungen per Email wählen oder sich für eine Übersendung per Post entscheiden. Bei einer Übersendung per Post fällt zum Ausgleich des zusätzlichen Aufwandes eine pauschale jährliche Servicegebühr in Höhe von 20 Euro an.

Ungeachtet der Entscheidung des Anlegers werden alle Mitteilungen und Informationen von Beginn an in das Anlegerportal eingestellt und stehen dem Anleger auch zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung.

In allen Fällen kann der Anleger Pflichtunterlagen, die nach dem Gesetz kostenfrei in Papierform zur Verfügung gestellt werden müssen, bei der KVG abrufen. Für die Übersendung dieser Unterlagen entsteht die Servicegebühr nicht.

## 2.10 Profil des typischen Anlegers

Das Beteiligungsangebot der Fondsgesellschaft richtet sich an in Deutschland ansässige und in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Anleger, die das Ziel der Vermögensbildung verfolgen. Der Anleger muss über einen langfristigen Anlagehorizont verfügen, da die Dauer

bis zum 31.12.2028 vorgesehen ist und diese durch Beschluss der Gesellschafter um bis zu maximal weitere 48 Monate verlängert werden kann.

Anleger, die Staatsbürger der USA sind, Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (z. B. Green Card) für die USA oder für eines ihrer Hoheitsgebiete sind oder einen Wohnsitz in den USA oder in einem ihrer Hoheitsgebiete haben oder in den USA oder eines ihrer Hoheitsgebiete unbeschränkt steuerpflichtig sind, können sich an der Fondsgesellschaft nicht beteiligen.

Potenzielle Anleger sollten über Grundkenntnisse bezüglich unternehmerischer Beteiligungen verfügen und Erfahrungen mit Kapitalanlagen haben.

Diese unternehmerische Beteiligung sollte nicht die einzige Kapitalanlage sein, sondern im Rahmen einer diversifizierten Anlagestrategie zur Risikostreuung genutzt werden. Das Beteiligungsangebot richtet sich an Anleger, die nicht auf regelmäßige Auszahlungen aus der Beteiligung angewiesen sind und, da Zeitpunkt und Höhe der Rückflüsse des eingesetzten Kapitals nicht sicher prognostiziert werden können, auch keine Rückzahlung des eingesetzten Kapitals zu einem bestimmten Zeitpunkt oder in einer bestimmten Höhe benötigen.

Der Wert der Beteiligung kann während der Laufzeit schwanken. Im Extremfall besteht das Risiko des vollständigen Verlusts des eingesetzten Kapitals (Kommanditeinlage und Ausgabeaufschlag) als auch von sonstigem Privatvermögen. Potenzielle Anleger sollten vor der Anlageentscheidung daher unbedingt den gesamten Verkaufsprospekt, insbesondere das Kapitel 7, ab Seite 36 „Risiken der Beteiligung“, sorgfältig gelesen haben.

Im Hinblick auf die mit einer Beteiligung verbundenen Risiken wird von einem Erwerb der Anteile auf Kredit ausdrücklich abgeraten. Interessierten Anlegern wird empfohlen, bei Fragen zum vorliegenden Beteiligungsangebot, eine unabhängige Beratung durch fachkundige Experten (z. B. Anlageberater, Rechtsanwalt oder Steuerberater) in Anspruch zu nehmen, um sich ein eigenes Bild über das Beteiligungsangebot zu machen. Darüber hinaus können sich interessierte Anleger jederzeit mit ihren Fragen an die KVG wenden und Auskünfte über das Beteiligungsangebot erhalten.

# 03

Kapital-  
verwaltungs-  
gesellschaft

### 3.1 Bestellung, Firma, Rechtsform, Sitz

Mit Vertrag vom 02.06.2020 wurde die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG mit Sitz in Röthenbach an der Pegnitz als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „KVG“ oder „AIF-KVG“) bestellt. Die KVG ist eine nach deutschem Recht gegründete Kommanditgesellschaft in Form einer GmbH & Co. KG und unterliegt deutschem Recht.

Die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG wurde am 21.06.2013 unter der Firma PI Investment III GmbH & Co. KG gegründet und am 26.06.2013 in das Handelsregister des Amtsgerichts Nürnberg unter HRA 16603 eingetragen. Am 06.02.2014 wurde die Änderung der Firma in PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG beschlossen und am 17.02.2014 in das Handelsregister eingetragen. Die Gesellschaft ist geschäftsansässig Am Gewerbepark 4 in 90552 Röthenbach an der Pegnitz. Das Kommanditkapital der Gesellschaft beträgt 250.000 Euro und ist vollständig eingezahlt.

Der KVG wurde am 23.02.2015 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt.

### 3.2 Geschäftsführung

Die Geschäftsführung der KVG obliegt den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführern Claus Burghardt und Jürgen Wienold sowie Volker Schild als Prokurist mit Einzelprokura. Alle Mitglieder der Geschäftsführung sind geschäftsansässig Am Gewerbepark 4 in 90552 Röthenbach an der Pegnitz.

Claus Burghardt ist auch Gesellschafter der KVG. Er ist auch Gesellschafter der PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG, die mit der Vertriebskoordination beauftragt ist und auch mit dem Vertrieb der angebotenen Kommanditanteile betraut werden wird. Er ist auch Gesellschafter der PI Pro-Investor GmbH & Co. KG, die auch diesen Verkaufsprospekt mitverantwortet. Mittelbar ist er außerdem an der PI Administrations GmbH (Komplementärin der Fondsgesellschaft) sowie an der PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt) (Gründungskommanditistin der Fondsgesellschaft) beteiligt.

Jürgen Wienold ist Geschäftsführer und Gesellschafter der KVG.

Claus Burghardt und Jürgen Wienold üben außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen aus, die für die KVG von Bedeutung sind.

### 3.3 Beirat

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat entsprechend der Regelungen des § 18 KAGB einen Beirat gegründet. Die Aufgaben des Beirates bestehen hauptsächlich darin, die Geschäftsführung der KVG zu überwachen und zu beraten.

Der Beirat der KVG besteht aus:

- Klaus Wolfermann, Bankkaufmann, Vorsitzender des Beirates
- Georg Seil, Consultant, Stellvertretender Beiratsvorsitzender
- Ralf Jantschke, Dipl. Kfm./Steuerberater, Mitglied des Beirates

Klaus Wolfermann ist neben seiner Tätigkeit als Beirat bei der KVG alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer und mittelbar Beteiligter der PI Administrations GmbH (Komplementärin der Fondsgesellschaft), und mittelbarer Gesellschafter und Geschäftsführer der PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt) (Gründungskommanditistin der Fondsgesellschaft).

Darüber hinaus ist Klaus Wolfermann alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer und Kommanditist der PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG, die mit der Vertriebskoordination beauftragt ist und auch mit dem Vertrieb der angebotenen Kommanditanteile betraut werden wird. Er ist darüber hinaus alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer und Kommanditist der PI Pro-Investor GmbH & Co. KG. Über seine Beteiligung als Kommanditist an der PI Pro-Investor GmbH & Co. KG ist Herr Wolfermann zugleich mittelbar an der KVG beteiligt.

Herr Jantschke und Herr Seil üben außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen aus, die für die Kapitalverwaltungsgesellschaft von Bedeutung sind.

### 3.4 Haupttätigkeiten der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Mit Abschluss des Bestellungsvertrages hat die KVG die Funktionen und die Aufgaben einer externen Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 1 KAGB übernommen. Die KVG ist berechtigt, sämtliche Entscheidungen hinsichtlich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft sowie der Objektgesellschaften nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen und die Fondsgesellschaft insoweit rechtsgeschäftlich zu vertreten. Die KVG übernimmt damit für die Fondsgesellschaft insbesondere das Portfolio- und das Risikomanagement, sowie die damit einhergehenden administrativen Aufgaben.

Gegenstand des Portfoliomanagements ist die Planung, die Realisation und die Kontrolle des Immobilienportfolios. Die Portfolioplanung umfasst u.a. die Identifikation geeigneter Immobilien, die Durchführung der Due Dilligence (Detailprüfung) und die Vorbereitung der Investitionsentscheidung. Im Rahmen der Portfoliorealisation sind alle Leistungen zu erbringen, die im Zusammenhang mit der Investition, der Bewirtschaftung der Anlageobjekte und der Desinvestition stehen. Die Portfoliokontrolle beinhaltet u.a. die laufende Analyse und Bewertung wesentlicher wirtschaftlicher Parameter, das Liquiditätsmanagement sowie die mindestens einmal jährlich stattfindende Bewertung der Immobilien sowie die Ermittlung und Offenlegung des Nettoinventarwertes. Die KVG hat für die Fondsgesellschaft ein angemessenes Liquiditätsmanagementsystem und Verfahren zur Überwachung von Liquiditätsrisiken eingerichtet. Damit sich das Liquiditätsprofil der Anlagen der Fondsgesellschaft mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft deckt, wird die KVG regelmäßige Stresstests zur Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken durchführen. Weitere Informationen zum Liquiditätsmanagement sind dem Kapitel 6.9 „Liquiditätsmanagement“ zu entnehmen.

Das Risikomanagement umfasst u.a. die Erfassung, Messung, Steuerung und Überwachung wesentlicher Risiken für die Fondsgesellschaft, Ermittlung der Auswirkungen wesentlicher Risiken auf das Gesamtrisiko, sowie die Durchführung periodischer Rückvergleiche und Stresstests.

Die KVG übt ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Gewissenhaftigkeit und Sorgfalt aus. In diesem Zu-

sammenhang hat sich die KVG verpflichtet, Interessenkonflikte nach Möglichkeit zu vermeiden und im Falle unvermeidbarer Konflikte dafür zu sorgen, dass diese unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Anleger der Fondsgesellschaft gelöst werden.

Die KVG übernimmt keine über die ordnungsgemäße Ausführung ihrer Aufgaben hinausgehende Haftung. Sie haftet insbesondere nicht für die Wertentwicklung der Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft oder ein von den Anlegern erstrebtes Anlageziel.

Die KVG kann ihre Aufgaben ganz oder teilweise auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben auf Dritte übertragen.

### 3.5 Auslagerungen und übertragene Dienstleistungen

#### 3.5.1 Auslagerungen

Im Rahmen der Fondsverwaltung wird die KVG Teile der ihr übertragenen Aufgaben im Wege der Auslagerung bzw. - soweit ein Auslagerungssachverhalt im Sinne des § 36 KAGB nicht gegeben ist - im Wege der Beauftragung an Dritte übertragen.

Die KVG hat zum Zeitpunkt der Prospekterstellung folgende Bereiche an Dritte ausgelagert bzw. wird diese plangemäß auslagern:

- Interne Revision an die Treuhand GmbH Franken, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen;
- Datenschutz an Norbert Rauch Consulting e.K., Dr. Daßler-Straße 57, 91074 Herzogenaurach;
- Geldwäsche an Herrn Volkhart Neumann von der c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH, Caffamacherreihe 8, 20355 Hamburg;
- Fondsbuchhaltung, Buchhaltung der Objektgesellschaften an die Kanzlei Schorr-Stock-Kasanmascheff PartG mbB, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen.

### 3.5.2 Übertragene Dienstleistungen

Im Rahmen der Fondsverwaltung wird die KVG darüber hinaus weitere Fremddienstleistungen in Anspruch nehmen. Die KVG nimmt zum Zeitpunkt der Prospekterstellung folgende Fremddienstleistungen in Anspruch bzw. wird diese plangemäß in Anspruch nehmen:

- Jahresabschluss und lfd. Steuerberatung
- Marketing und Transaktionsberatung
- Organisation der Eigenkapitaleinwerbung
- Laufende Anlegerbetreuung

Weitere Informationen zu den Auslagerungen und den übertragenen Dienstleistungen der KVG sind dem Kapitel 12.3 „Auslagerungen und Beauftragungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft“, Seite 83 zu entnehmen.

### 3.6 Kapitalausstattung und Abdeckung von Berufshaftungsrisiken

Die KVG muss jederzeit die Eigenmittelanforderungen gemäß § 25 Abs. 4 KAGB erfüllen. Dieser Vorgabe kommt die KVG in vollem Umfang nach.

Um potenzielle Berufshaftungsrisiken abzudecken, hat die KVG als Versicherungsnehmer eine geeignete Berufshaftpflichtversicherung für die sich aus beruflicher Fahrlässigkeit ergebende Haftung abgeschlossen. Einzelheiten zu dem Versicherungsschutz können auf der Internetseite der KVG unter „[www.pi-kvg.de/recht](http://www.pi-kvg.de/recht)“ abgerufen werden. Gemäß Bestätigung des Versicherungsgebers entspricht dieser Vertrag den qualitativen Anforderungen des § 25 Abs. 6 und 8 KAGB. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) wird über die Beendigung oder Kündigung des Versicherungsvertrages sowie Umstände, die den vorgeschriebenen Versicherungsschutz beeinträchtigen, unverzüglich in Kenntnis gesetzt.

### 3.7 Laufzeit und Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der KVG

Die Laufzeit des Bestellungsvertrages ist an die Dauer der Fondsgesellschaft gekoppelt und kann von beiden Parteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Eine Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrages durch die KVG hat im Einklang mit § 154 i. V. m. § 99 KAGB zu erfolgen.

### 3.8 Weitere von der KVG verwaltete Investmentvermögen

Neben der PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG verwaltet die KVG zum Zeitpunkt der Prospekterstellung folgende Investmentvermögen nach dem KAGB:

- PI Spezial Wohnportfolio Deutschland GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
- PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
- PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Die KVG plant darüber hinaus in Zukunft weitere Investmentvermögen zu verwalten.

### 3.9 Vergütungspolitik der KVG

Die Vergütungspolitik der KVG richtet sich an den strategischen Unternehmenszielen aus. Jeder Mitarbeiter erhält ein angemessenes festes Jahresgrundgehalt ohne zusätzliche variable Vergütungen. Weitere feste Vergütungsbestandteile, wie vermögenswirksame Leistungen oder freiwillige Altersversorgungsleistungen, existieren nicht. Eine erfolgsabhängige Vergütung wird nicht gewährt und deren Einführung ist nicht geplant. Während der Vertragslaufzeit des Verwaltungsvertrages kann, basierend auf Veränderungen des Arbeitsmarktes, die Gewährung von erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteilen erforderlich werden und eine Anpassung der Vergütungspolitik der KVG bedingen.

Die Festlegung und Anwendung der Vergütungspolitik erfolgt unter der Maßgabe, dass sie mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar ist und nicht zur Übernahme von Risiken motiviert, die unvereinbar sind

mit den Risikoprofilen, Vertragsbedingungen oder Satzungen der von der KVG verwalteten Investmentvermögen.

Die Vergütungspolitik steht mit der Geschäftsstrategie sowie den Zielen, Werten und Interessen der KVG und der von ihr verwalteten Investmentvermögen oder der Anleger solcher Investmentvermögen in Einklang und umfasst auch Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten. Die beiden Geschäftsleiter der KVG legen in ihrer Aufsichtsfunktion die allgemeinen Grundsätze der Vergütungspolitik fest, überprüfen sie regelmäßig und sind für ihre Umsetzung verantwortlich. Es wird mindestens einmal jährlich im Rahmen einer zentralen und unabhängigen internen Überprüfung durch den Beirat festgestellt, ob die Vergütungspolitik gemäß den vom Leitungsorgan in seiner Aufsichtsfunktion festgelegten Vergütungsvorschriften und -verfahren umgesetzt wurde. Ein Vergütungsausschuss besteht derzeit nicht.

Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik, einschließlich einer Beschreibung der Berechnung und der Identität der für die Zuteilung zuständigen Personen betreffend die Vergütung und die sonstigen Zuwendungen, sind auf der Internetseite der KVG ([www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de)) veröffentlicht. Auf Anfrage wird kostenlos eine Papierversion der Internetseite zur Verfügung gestellt.

### 3.10 Faire Behandlung der Anleger

Die KVG handelt bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben ausschließlich im Interesse der Fondsgesellschaft und der Anleger. Sie verwaltet den AIF nach dem Prinzip der Gleichbehandlung und stellt sicher, dass alle Anleger der Fondsgesellschaft fair behandelt werden. Es gibt keine Anleger, die eine Vorzugsbehandlung erfahren.

Alle von den Anlegern gezeichneten Anteile haben dieselben Ausgestaltungsmerkmale und es werden keine verschiedenen Anteilklassen gemäß § 149 Abs. 2 i. V. m. § 96 Abs. 1 KAGB gebildet. Die Anteile der Gründungsgesellschafter haben gemäß Gesellschaftsvertrag von den Anteilen der Anleger abweichende Ausgestaltungsmerkmale.

Die KVG stellt durch die Beschäftigung ausreichenden Personals sicher, dass Anlegeranfragen zeitnah beantwortet werden und keinem Anleger etwaige Nachteile aus seiner Beteiligung in Relation zu anderen Anlegern entstehen. Des Weiteren stellen die KVG und ihre Mitarbeiter sicher,

dass die Verwaltung der Anteile professionell und ordentlich erfolgt, ohne dass Anleger unbillig belastet werden. Ein Interessenkonflikt besteht dann, wenn sich Handlungsmöglichkeiten der KVG, einer relevanten Person oder einer mit ihr verbundenen Person, nicht mit den redlichen Interessen eines AIF oder dessen Anlegern vereinbaren lassen oder potenziell konfliktträchtige Interessen mehrerer AIF oder deren Anlegern bestehen. Die KVG hat angemessene Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten ergriffen, um zu vermeiden, dass solche der Fondsgesellschaft und ihren Anlegern schaden.

Innerhalb der KVG ist der Compliance-Beauftragte für die Steuerung, Überwachung und Aufzeichnung der potenziellen und tatsächlichen Interessenkonflikte verantwortlich. Zu möglichen Interessenkonflikten siehe auch Kapitel 7.2.4 "Risiken im Zusammenhang mit Vertragspartnern", im Abschnitt Interessenkonflikte Seite 40 sowie Kapitel 13 "Umgang mit Interessenkonflikten" ab Seite 86.

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

Die Adresse lautet:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch  
Referat ZR3  
Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn  
Telefon: 0228/4108-0  
Telefax: 0228/4108-62299  
E-Mail: [schlichtungsstelle@bafin.de](mailto:schlichtungsstelle@bafin.de)  
Internet: [www.bafin.de/invg-schlichtung](http://www.bafin.de/invg-schlichtung)

Für die Beilegung von Streitigkeiten aus der Anwendung des Bürgerlichen Gesetzbuches in Bezug auf Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen können Anleger, unbeschadet ihres Rechtes die Gerichte anzurufen, die Schlichtungsstelle der Deutschen Bundesbank anrufen.

Die Adresse lautet:

Deutsche Bundesbank  
Schlichtungsstelle  
Postfach 111 232, 60047 Frankfurt am Main

Telefon: 069/2388-1907  
Telefax: 069/709090-9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

Telefax: 069/709090-9901  
E-Mail: [schlichtung@bundesbank.de](mailto:schlichtung@bundesbank.de)  
Internet: [www.bundesbank.de](http://www.bundesbank.de)

### **3.11 Anwendbares Recht, Gerichtsstand**

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen der KVG, der Fondsgesellschaft, der Treuhandgesellschaft und dem Anleger findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Dies betrifft auch etwaige vorvertragliche Rechtsbeziehungen der beteiligten Parteien. Gerichtsstand ist - soweit gesetzlich zulässig - Nürnberg.

### **3.12 Vergütung der KVG**

Informationen zur Vergütung der KVG sind dem Kapitel 9 „Kosten“ ab Seite 58 zu entnehmen.

04

Verwahrstelle

## 4.1 Firma, Rechtsform, Sitz

Mit Vertrag vom 13./ 14.09.2016 und 02.05.2020 wurde die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH (nachfolgend „Asservandum“) mit Sitz Spardorfer Str. 10 in 91054 Erlangen von der KVG als Verwahrstelle bestellt. Die Asservandum ist eine Rechtsanwalts-gesellschaft nach deutschem Recht. Die BaFin hat die Auswahl der Asservandum als Verwahrstelle für die Fondsgesellschaft genehmigt.

Die KVG hat im eigenen Namen und im Namen und für Rechnung der Fondsgesellschaft einen Verwahrstellenvertrag mit der Asservandum abgeschlossen.

## 4.2 Aufgaben der Verwahrstelle, Interessenkonflikte

Die Asservandum ist mit spezifischen, gesetzlich festgeschriebenen Kontrollaufgaben, sowie der Verwahrung der zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände beauftragt. Der Asservandum steht eine Vielzahl von Kompetenzen zu, die sie unabhängig von der KVG im Interesse der Anleger wahrzunehmen hat. Hierzu zählen insbesondere:

- Eigentumsüberprüfung und Führung eines Bestandsverzeichnisses hinsichtlich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft;
- Sicherstellung, dass die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen der Fondsgesellschaft und die Ermittlung des Wertes den Vorschriften des KAGB, der Anlagebedingungen, oder dem Gesellschaftsvertrag entsprechen;
- Sicherstellung, dass bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger getätigten Geschäften der Gegenwart innerhalb der üblichen Fristen an die Fondsgesellschaft oder für die Rechnung der Fondsgesellschaft überwiesen wird;
- Sicherstellung, dass die Erträge der Fondsgesellschaft nach den Vorschriften des KAGB, der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages verwendet werden;
- Ausführungen der Weisungen der KVG, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften oder die Anlagebedingungen verstoßen, insbesondere Überwachung der Einhaltung der für die Fondsgesellschaft geltenden gesetzlichen und in den Anlagebedingungen festgelegten Anlagegrenzen;

- Sicherstellung der Überwachung der Zahlungsströme der Fondsgesellschaft;
- Erteilung der Zustimmung zu zustimmungspflichtigen Geschäften, soweit diese den Vorschriften des KAGB entsprechen und mit den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft übereinstimmen;
- Überwachung der Eintragung der Verfügungsbeschränkungen gemäß § 83 Abs. 4 KAGB;
- Überwachung der Einrichtung und Anwendung angemessener Prozesse bei der KVG zur Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und regelmäßige Überprüfung der Bewertungsgrundsätze und -verfahren;
- Regelmäßige Kontrolle und Überprüfung der vermögensverwaltungsrelevanten Prozesse und Verfahren der KVG anhand des Organisationshandbuchs der KVG und Sicherstellung, dass ein angemessenes Überprüfungs- und Abgleichverfahren bei der KVG vorhanden ist und angewendet wird.
- Bei einer Beteiligung der Fondsgesellschaft an einer Objektgesellschaft prüft sie die Bewertung der Beteiligung.

Insbesondere bedürfen folgende Geschäfte der KVG der Zustimmung der Asservandum:

- Verfügungen über zur Fondsgesellschaft gehörende Vermögensgegenstände i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB;
- Verfügungen über Beteiligungen der Fondsgesellschaft i. S. d. § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB;
- Aufnahme von Krediten, soweit es sich nicht lediglich um valutarische Überziehungen handelt;
- die Anlage von Mitteln in Bankguthaben sowie die Verfügung darüber;
- Belastungen von Vermögensgegenständen sowie Abtretungen von Forderungen in Bezug auf die Vermögensgegenstände;
- Änderungen des Gesellschaftsvertrages.

Die Asservandum hat den Verfügungen zuzustimmen, sofern diese den geltenden Voraussetzungen des KAGB und den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft entsprechen.

Während der Investitionsphase prüft die Asservandum vor Abschluss von Kauf- bzw. Beteiligungsverträgen, ob

die geplante Investition in Übereinstimmung mit den Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag steht. Die KVG darf Investitionen für die Fondsgesellschaft erst nach der Freigabe durch Asservandum durchführen.

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

Die Verwahrstelle, die KVG und die Fondsgesellschaft übermitteln sich gegenseitig alle relevanten Informationen, die diese zur Erfüllung ihrer jeweiligen Aufgaben benötigen. Die Verwahrstelle ist vorab zu informieren, wenn der Gesellschaftsvertrag oder die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft geändert werden.

Anleger der Fondsgesellschaft können auf Antrag bei der KVG aktuelle Informationen hinsichtlich der Identität der Verwahrstelle und einer Beschreibung ihrer Pflichten sowie der Interessenkonflikte, die entstehen können, erhalten. Zusätzlich erhalten sie auf Antrag eine Beschreibung sämtlicher von der Verwahrstelle ausgelagerten Verwahrungsaufgaben, eine Liste der Auslagerungen und Unterauslagerungen sowie die Angabe sämtlicher Interessenkonflikte, die sich aus den Auslagerungen ergeben können.

Zum Zeitpunkt des Vertriebsbeginns sind keine, sich aus den vorbeschriebenen Aufgaben ergebenden, Interessenkonflikte bekannt. Zu möglichen Interessenkonflikten siehe auch Kapitel 7.6, Seite 44 "Risiken im Zusammenhang mit Vertragspartnern" Abschnitt "Interessenkonflikte" sowie Kapitel 13 "Umgang mit Interessenkonflikten" ab Seite 86.

Darüber hinaus wird die Asservandum der BaFin auf Anfrage alle Informationen zur Verfügung stellen, die die Asservandum im Rahmen der Erfüllung ihrer Aufgaben erhält und die die zuständige Aufsichtsbehörde von der KVG benötigt. Im Rahmen ihres Beitritts erklären sich die Anleger mit einer Weitergabe ihrer Daten durch die Asservandum einverstanden.

## 4.3 Übertragung von Funktionen der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle darf sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben Dritter bedienen und insbesondere ihre Verwahrungsaufgaben gemäß § 82 KAGB auf einen so genannten Unterverwahrer auslagern. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung hat Asservandum keine der ihr obliegenden Verwahrungsfunktionen auf einen Unterverwahrer übertragen.

## 4.4 Laufzeit und Kündigung der Verträge mit der Verwahrstelle

Der mit der Verwahrstelle geschlossene Verwahrstellenvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden, erstmals jedoch zum 31.12.2023.

Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

## 4.5 Haftung

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

## 4.6 Vergütung

Informationen zur Vergütung der Verwahrstelle sind dem Kapitel 9 „Kosten“ ab Seite 58 zu entnehmen.



05

Treuhand

## 5.1 Firma, Rechtsform, Sitz

Gemäß § 4 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages ist die c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH (nachfolgend „Treuänderin“) mit Sitz Caffamacherreihe 5 in 20355 Hamburg berechtigt, der Fondsgesellschaft als Treuhandkommanditistin nach Eintragung der Fondsgesellschaft in das Handelsregister beizutreten.

## 5.2 Aufgaben der Treuänderin und Rechtsgrundlage ihrer Tätigkeit, sowie wesentliche Rechte und Pflichten der Treuänderin

Die Treuänderin wird der Fondsgesellschaft als Treuhandkommanditistin beitreten und für Anleger eine Kommanditbeteiligung im eigenen Namen für Rechnung von Anlegern übernehmen. Anleger treten der Fondsgesellschaft dadurch mittelbar bei (nachfolgend „Treugeber“). Die Treuänderin wird diese Beteiligungen halten und verwalten. Daneben verwaltet sie auch die Beteiligungen derjenigen Anleger, die als Direktkommanditisten unmittelbar an der Investment-KG beteiligt sind.

Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft (Anlage I) sowie der Treuhand- und Verwaltungsvertrag (Anlage III) regeln die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuänderin. Die Treuänderin tritt der Gesellschaft nach deren Eintragung in das Handelsregister bei und ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt, ihre Einlage durch den Abschluss von Treuhandverträgen auf bis zu 30.000.000 Euro zu erhöhen. Mit Zustimmung der KVG ist die Treuänderin berechtigt, ihre Einlage um weitere 20.000.000 Euro zu erhöhen. Im Innenverhältnis und im Verhältnis zu den Anlegern erfolgt der Beitritt sofort, im Außenverhältnis mit der Eintragung der Treuänderin als Kommanditistin der Fondsgesellschaft in das Handelsregister. Von der Einlage der Treuänderin wird 1 % in das Handelsregister als Haftsumme eingetragen. Die Treuänderin ist zur Einzahlung nur insoweit verpflichtet, als Anleger ihre Kommanditeinlage eingezahlt und ihre Beitrittserklärung nicht widerrufen haben. Auf Anweisung der Komplementärin hat die Treuänderin Zeichnungen von am Erwerb eines Anteils Interessierten vorübergehend oder endgültig abzulehnen.

Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag wird mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger und Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuänderin geschlossen.

Die Beteiligung der Anleger an der Fondsgesellschaft erfolgt zunächst obligatorisch in Form einer mittelbaren Beteiligung über die Treuänderin. Dabei übernimmt die Treuänderin im eigenen Namen jedoch ausschließlich für Rechnung des Treugebers eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe der in der Beitrittserklärung angegebenen Kommanditeinlage. Der Anleger wird in diesem Fall als Treugeber bezeichnet. Die Treuänderin vermittelt den Treugebern die wirtschaftliche Inhaberschaft an den Gesellschaftsanteilen. Sie ist verpflichtet, dem Treugeber alles, was sie aufgrund der treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung für den Anleger erlangt, herauszugeben. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuänderin hat der mittelbar beteiligte Anleger im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Direktkommanditist.

Gerät ein Anleger mit fälligen Zahlungen in Verzug, so ist die Treuänderin berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu verlangen. Kommt ein Anleger seinen Verpflichtungen trotz Mahnung innerhalb von zwei Wochen nicht nach, so kann die Treuänderin auch vom Vertrag zurücktreten. Hat die Treuänderin für einen Anleger bereits eine Beteiligung übernommen, so ist sie im Falle der Säumnis des Anlegers mit weiteren Zahlungen, berechtigt, die für den Anleger übernommene Beteiligung auf den Betrag des bereits eingezahlten Betrages herabzusetzen.

Jeder Treugeber hat das Recht, jederzeit von der Stellung des Treugebers in die eines Direktkommanditisten zu wechseln und sich damit unmittelbar an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Die Treuänderin wird dann die für Rechnung des Treugebers gehaltene Beteiligung im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf diesen übertragen und die Beteiligung des Direktkommanditisten nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages weiter verwalten.

Die Treuhänderin wird über die Anlegerverwaltung einen jährlichen Bericht erstellen und an die Anleger versenden. Dies geschieht im Regelfall gemeinsam mit dem Geschäftsbericht der Fondsgesellschaft.

Nimmt ein Treugeber sein Teilnahmerecht an den Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft selbst oder durch einen Bevollmächtigten wahr, so ist er insoweit von der Treuhänderin zur Abstimmung bevollmächtigt. Nimmt der Anleger sein Teilnahmerecht jedoch nicht selbst wahr, so kann er der Treuhänderin in Textform entsprechende Weisungen erteilen. Dies gilt auch im Falle eines Direktkommanditisten, der die Treuhänderin insoweit zugleich zur Ausübung des Stimmrechtes bevollmächtigt. Die Treuhänderin wird den vorliegenden Weisungen entsprechend ihr Stimmrecht gespalten ausüben. Werden von einem Anleger keine Weisungen erteilt, ist die Treuhänderin verpflichtet, insoweit mit „Enthaltung“ zu stimmen.

Die Treuhänderin ist berechtigt, von allen Treugebern Freistellung von Ansprüchen der Fondsgesellschaft oder Dritter, die sich im Zusammenhang mit dem Treuhandverhältnis ergeben können, zu verlangen.

### **5.3 Vergütung**

Informationen zur Vergütung der Treuhänderin sind dem Kapitel 9 „Kosten“ ab Seite 58 zu entnehmen.



# 06

Anlagestrategie,  
Anlageziel und  
Anlagepolitik  
sowie wesentliche Angaben  
zur Verwaltung der  
Vermögensgegenstände

Gegenstand des vorliegenden Angebotes ist eine unternehmerische Beteiligung an der PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG. Die Fondsgesellschaft ist darauf ausgerichtet sowohl Erträge aus der Vermietung, als auch Veräußerungserlöse durch den Verkauf von Immobilien zu erwirtschaften.

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, gemäß den aufgestellten Anlagebedingungen und Anlagegrenzen, mittelbar über Objektgesellschaften oder unmittelbar mehrere Bestandsimmobilien (Wohnimmobilien, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsimmobilien sowie Gewerbeimmobilien) zu erwerben und in deren Erhaltung, Sanierung sowie mögliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen zu investieren. Neben der Investition in Immobilien sind im Rahmen des Liquiditätsmanagements auch Investitionen in Bankguthaben zulässig.

Die Einhaltung der Anlagegrundsätze wird im Rahmen des Portfolio-, Liquiditäts- und Risikomanagements durch die KVG sichergestellt und fällt gleichermaßen in den Prüfungskatalog der Verwahrstelle. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wurden noch keine Immobilien erworben und es steht noch nicht fest, in welche konkreten Objekte investiert werden soll. Spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebes muss die Fondsgesellschaft jedoch risikogemischt investiert sein.

## 6.1 Art der Vermögensgegenstände

Die Fondsgesellschaft darf gemäß den Anlagebedingungen folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- a. Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1,
- b. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erwerben dürfen,
- c. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Die Fondsgesellschaft darf Finanzinstrumente, die nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. Artikel 88 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 verwahrt werden müssen, nicht erwerben.

## 6.2 Maßgebliche Anlagegrundsätze und -grenzen

Die Fondsgesellschaft darf entsprechend der in den Anlagebedingungen (Anhang II) festgeschriebenen Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen in Immobilien und Objektgesellschaften in Deutschland investieren sowie Anlagen in Bankguthaben tätigen. Im Rahmen der Immobilieninvestitionen sind sowohl Wohnimmobilien, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsimmobilien als auch Gewerbeimmobilien zulässige Anlagegegenstände. Der Anteil an Gewerbeimmobilien beträgt maximal 40 % des investierten Kapitals.

Neben den von den Anlegern zu leistenden Kommanditeinlagen ist zusätzlich die Aufnahme von Fremdkapital vorgesehen. Entsprechend der regulatorischen Vorgaben ist beabsichtigt, maximal bis zu 150 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals im Sinne des § 263 KAGB als Fremdkapital aufzunehmen. Diese Grenze wird spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebes eingehalten. Nähere Angaben dazu sind dem Kapitel 6.5 Seite 31 zu entnehmen.

Das für Investitionen der Fondsgesellschaft zur Verfügung stehende Kapital kann vollständig in Immobilien und Objektgesellschaften investiert werden. Mindestens 70 % des investierten Kapitals werden dabei mittelbar über Objektgesellschaften oder unmittelbar in Bestandsimmobilien, deren Erhaltungs- bzw. Sanierungsaufwendungen sowie mögliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen investiert. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die jeweils über mindestens 500 Quadratmeter Mietfläche verfügen oder die jeweils einen Verkehrswert von mindestens 1.000.000 Euro aufweisen. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Wohnimmobilien investiert und maximal 40 % des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien, einschließlich der gewerblich genutzten Flächen bei Immobilien zu gemischtgenutzten Zwecken, investiert. Der jeweilige Anteil wird nutzflächenbezogen ermittelt. Nach Beendigung der Investitionsphase und vor Eröffnung des Liquidationsverfahrens zur Beendigung der Fondsgesellschaft dürfen maximal 30 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gehalten werden. Im Rahmen der Beendigung der Fondsgesellschaft können ab Eröffnung des Liquidationsverfahrens der Fondsgesellschaft bis zu 100% des investierten Kapitals dauerhaft als Bankguthaben gehalten werden.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ist die Fondsgesellschaft noch nicht in Einklang mit den oben beschriebenen Anlagegrenzen investiert. Alle Anlagegrenzen müssen spätestens drei Jahre nach Beginn des Vertriebes eingehalten werden.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung liegt auch noch kein risikogemischtes Investmentvermögen gemäß § 262 Abs. 1 KAGB vor. Eine Risikomischung muss 18 Monate nach Vertriebsbeginn vorliegen. Die dafür erforderlichen Investitionen der Fondsgesellschaft sollen spätestens 18 Monate nach Vertriebsbeginn abgeschlossen und grundsätzlich bis zu dem Beginn der Liquidationsphase beibehalten werden. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2028 befristet und kann, durch Beschluss der Gesellschafter mit einfacher Mehrheit, zwei Mal um jeweils maximal 24 Monate verlängert werden.

### 6.3 Anlagestrategie, Anlageziel und Anlagepolitik

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, gemäß den aufgestellten Anlagebedingungen und Anlagegrenzen, mehrere Bestandsimmobilien unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften zu erwerben. Im Rahmen der Immobilieninvestitionen sind sowohl Wohnimmobilien-, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsimmobilien als auch Gewerbeimmobilien zulässige Anlagegegenstände.

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, ihr Kommanditkapital sowohl für den Erwerb von Immobilien, deren Erhaltung und Sanierung sowie mögliche Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen zu verwenden, als auch zur Deckung der anfallenden Aufwendungen und zur Bildung einer nach Einschätzung der Komplementärin ausreichend bemessenen Liquiditätsreserve.

Für die Umsetzung der Anlagepolitik werden die Immobilien vor dem Ankauf einem aufwendigen Bewertungsverfahren unterzogen, um das Wertsteigerungspotenzial zu ermitteln. Nach dem Ankauf werden bei einem Teil der Immobilien Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und anschließend die Mieten erhöht bzw. Leerstände beseitigt. Anschließend werden die Objekte langfristig gehalten, vermietet und effizient verwaltet. Abschließend wird das Immobilienportfolio gewinnbringend veräußert.

Das Anlageziel der Fondsgesellschaft einschließlich des finanziellen Ziels ist es, mit den zu erwerbenden Immobilien sowohl Erträge aus der Vermietung zu erwirtschaften, als auch Gewinne aus dem Verkauf der Immobilien zu erzielen. Die Anleger sollen in Form von Auszahlungen an den laufenden Erträgen aus der Vermietung sowie an den Erlösen aus dem späteren Verkauf der Immobilien anteilig teilhaben.

Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung des Kommanditkapitals bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet, erhalten die Anleger ab dem ersten auf den Beitritt folgenden Monat einen Gewinnvorab in Höhe von 3,0 % p.a. pro rata temporis bezogen auf ihre eingezahlte Kommanditeinlage. Dieser wird vierteljährlich zum Quartalsultimo an die Begünstigten ausgezahlt. Die Platzierung endet spätestens am 31.12.2023.

Die geplanten laufenden Auszahlungen bezogen auf die eingezahlte Kommanditeinlage sind folgendermaßen gestaffelt:

- 2020 und 2021: 3,0 % p.a. pro rata temporis
- 2022: 3,5 % p.a. pro rata temporis
- 2023: 4,0 % p.a. pro rata temporis
- 2024 bis 2026: 4,0 % p.a.
- 2027: 5,0 % p.a.
- 2028: 6,0 % p.a.

Abweichend hiervon erfolgen Auszahlungen in den Jahren 2022 und 2023 nur in Höhe des Gewinnvorabs von 3,0 % p.a. pro rata temporis bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet.

Die Höhe der prognostizierten Auszahlungen kann variieren und es kann zu Aussetzungen oder zum teilweisen oder vollständigen Ausbleiben von Auszahlungen kommen.

Durch den Verkauf der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft am Ende der Fondslaufzeit (planmäßig Ende 2028) sollen weitere Erträge generiert werden, an denen die Anleger nach der Gewinnverteilungsregelung des Gesellschaftsvertrages § 15 teilhaben. Es wird ein prognostizierter Gesamtkapitalrückfluss in Höhe von rund 150 % (Prognose) des eingesetzten Kapitals angestrebt. Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass das Anlageziel tatsächlich erreicht wird.

Für die Realisierung des Anlagezieles und der Anlagepolitik ist, neben den von den Anlegern zu leistenden Kommanditeinlagen, die Aufnahme von Fremdkapital erforderlich. Entsprechend der regulatorischen Vorgaben ist beabsichtigt, Fremdkapital maximal bis zu 150 % des für Investitionen zur Verfügung stehenden Kommanditkapitals aufzunehmen. Diese Grenze wird spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs eingehalten.

## 6.4 Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik

Eine Änderung der Anlagestrategie oder der Anlagepolitik der Fondsgesellschaft ist vorbehaltlich der Genehmigung der BaFin nur durch einen Gesellschafterbeschluss über die Änderung der Anlagebedingungen möglich. Die Änderung der Anlagestrategie ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist in den Anlagebedingungen festgeschrieben. Zur Änderung dieser Anlagestrategie bedarf es einer Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen. Soweit die Änderung der Anlagestrategie nicht vom Unternehmensgegenstand der Fondsgesellschaft gedeckt ist, bedarf es zusätzlich einer Änderung des Gesellschaftsvertrages, für die ebenfalls eine Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen erforderlich ist.

Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, eine Änderung der Anlagestrategie vorzunehmen.

## 6.5 Angaben zum Leverage und den Belastungen sowie dem Einsatz von Derivaten

Die Aufnahme von Fremdkapital (Leverage) erfolgt in Form von Bankdarlehen. Die Darlehensaufnahme ist bis zur Höhe von 150 % des für Investitionen (Anlagen) zur Verfügung stehenden Kapitals gestattet, wenn die Bedingungen der Fremdkapitalaufnahme marktüblich sind. Das für Anlagen zur Verfügung stehende Kapital entspricht dem aggregierten eingebrachten Kapital und dem noch nicht eingeforderten zugesagten Kapital der Fondsgesellschaft nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragenen Gebühren, Kosten und Aufwen-

dungen. Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze ist Fremdkapital, welches Objektgesellschaften (Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs.1 Nr. 3 KAGB) aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft an den Objektgesellschaften zu berücksichtigen.

Für die Gewährung von Darlehen für Immobilienfinanzierungen werden in der Regel verschiedene Sicherheiten von den Kreditinstituten verlangt. Dazu zählen insbesondere die Eintragung erstrangiger Grundschulden im Grundbuch sowie die Sicherungsabtretung von Miet- und Pachtzinsansprüchen, die aus den zu erwerbenden Immobilien generiert werden. Die Gewährung derartiger Sicherheiten ist, auf Basis der dazu in den Anlagebedingungen getroffenen Regelung, zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt. Die Art und die Anzahl der Sicherheiten, die von der Fondsgesellschaft für Darlehen zu stellen sind, werden jedes Mal individuell mit dem finanzierenden Kreditinstitut ausgehandelt. Die KVG wird im Rahmen dieser Verhandlungen stets die bestmöglichen Finanzierungsbedingungen zugunsten des AIF aushandeln.

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

Die Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Fondsgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Vertriebsbeginn.

**Der Einsatz von Derivaten und Termingeschäften ist nicht Bestandteil der Anlagestrategie und darf ausschließlich zur Absicherung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust und zur Zinssicherung getätigt werden.**

Die Fondsgesellschaft darf Finanzinstrumente, die nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. Artikel 88 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 verwahrt werden müssen, nicht erwerben.

Die Hebelkraft (auch Leverage genannt) eines Fonds bezeichnet das Verhältnis zwischen dem Risiko des Fonds und seinem Nettoinventarwert. Das Risiko eines Fonds kann dabei gemäß der gesetzlichen Vorgaben nach der Brutto-Methode oder der Commitment-(Netto-) Methode berechnet werden. Bei Berechnung des Risikos nach der Brutto-Methode werden Barmittel, bei denen es sich um hochliquide und auf die Basiswährung des Fonds lautende Finanzinvestitionen handelt, nicht in die Berechnung mit einbezogen. Die Fondsgesellschaft wird ihre Barmittel ausschließlich kurzfristig und in Euro anlegen. Ferner unterscheiden sich die beiden Methoden dadurch, wie Derivate in die Berechnung des Risikos einfließen. Die Fondsgesellschaft wird Derivate ausschließlich zu Zinsabsicherungszwecken einsetzen und keine in Derivate eingebetteten Hebelfinanzierungen vornehmen. Die KVG erwartet, dass das nach der Brutto-Methode ermittelte Risiko des Fonds seinen Nettoinventarwert um maximal das 4,1-fache und das nach der Commitment-Methode ermittelte Risiko des Fonds seinen Nettoinventarwert um maximal das 4,2-fache übersteigt. Die gesetzlichen Höchstgrenzen dürfen in keinem Fall überschritten werden.

Abhängig von den Marktbedingungen kann der Leverage jedoch schwanken, so dass es trotz ständiger Überwachung durch die KVG zu Überschreitungen der angegebenen Höchstmaße kommen kann.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wurden noch keine Kredite aufgenommen oder Sicherheiten gewährt.

Die mit der Fremdfinanzierung verbundenen Risiken sowie deren potenzielle Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft sind dem Kapitel 7 „Risiken der Beteiligung“ ab Seite 36 und insbesondere den „Risiken der Fremdfinanzierung“ (im Kapitel 7.5) Seite 42 zu entnehmen.

## 6.6 Verwaltung des Investmentvermögens

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung hat die Fondsgesellschaft noch keine Anlageobjekte erworben. Die Investitionsphase soll während der Platzierungsphase beginnen.

Die Verwaltung des Investmentvermögens erfolgt durch die KVG, die neben dem Portfolio-, Risiko- und Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft auch alle Aufgaben und Dienstleistungen im Rahmen der Anlagestrategie erbringt, beauftragt oder koordiniert und überprüft. Dazu zählen insbesondere:

- Identifikation und Ankauf von Immobilien,
- Finanzierung der Immobilien,
- Bewirtschaftung, Sanierung, Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen der Immobilien,
- Verkauf der Immobilien und
- Liquidation der Fondsgesellschaft.

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, gehören neben der Verwaltung durch die KVG auch die Aufnahme von Fremdkapital sowie die Geschäftsführung durch die Komplementärin. Zur Absicherung ihrer Vermögensgegenstände und zur Zinssicherung darf die Gesellschaft darüber hinaus Derivatgeschäfte abschließen.

Die mit den Techniken und Instrumenten verbundenen Risiken sowie deren potenzielle Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft ergeben sich aus dem Kapitel 7 „Risiken der Beteiligung“ ab Seite 36. Dabei handelt es sich insbesondere um die folgenden Risiken:

- Risiken der Fremdfinanzierung (im Kapitel 7.5) Seite 42
- Derivaterisiken (im Kapitel 7.5) Seite 42
- Beauftragung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (im Kapitel 7.6) Seite 44
- Interessenkonflikte (im Kapitel 7.6) Seite 44

## 6.7 Bewertungsverfahren

Die Bewertung der Fondsgesellschaft erfolgt auf Basis der zu ihr gehörenden Vermögensgegenstände. Das sind zum einen bei unmittelbaren Immobilieninvestitionen die Verkehrswerte der Immobilien sowie ggf. vorhandenes Barvermögen der Fondsgesellschaft und zum anderen bei mittelbaren Immobilieninvestitionen über Objektgesellschaften die anhand einer Vermögensaufstellung der jeweiligen Objektgesellschaft zu ermittelnden Werte der Beteiligungen.

Die Kriterien für die Methoden der ordnungsgemäßen Bewertung der Vermögensgegenstände und für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil sowie für deren konsistente Anwendung und Überprüfung bestimmen sich im Wesentlichen nach den Bestimmungen der Kapitalanlage-, Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV). Die Bewertung der Fondsgesellschaft und der dazugehörigen Vermögensgegenstände erfolgt neben den gesetzlichen Vorgaben auf Basis interner Bewertungsrichtlinien der KVG.

### Durchführung der Bewertung

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich nur vorgenommen, wenn die Immobilien zuvor bei einem Wert von bis zu 50 Mio. Euro durch einen externen Bewerter und bei einem Wert von mehr als 50 Mio. Euro durch zwei externe Bewerter bewertet wurden. Der externe Bewerter ist dabei unabhängig von der Fondsgesellschaft, der KVG und von anderen Personen, die in enger Verbindung mit der Fondsgesellschaft oder der KVG stehen.

Die jährliche Bewertung der Vermögensgegenstände erfolgt plangemäß durch externe Bewerter, kann aber während der Fondslaufzeit auch durch die KVG übernommen werden, soweit der Bewerter von der Portfolioverwaltung unabhängig agiert. Der Bewerter beim Ankauf der Immobilien und der Bewerter für die laufende Bewertung (Regelbewertung) dürfen nicht identisch sein. Die Bewertungsrichtlinien der KVG sehen vor, dass der Bewerter verpflichtet ist, an einer Objektbesichtigung teilzunehmen.

### Bewertung von Immobilien

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände ist auf den Verkehrswert abzustellen. Als Verkehrswert einer Immobilie gilt der Preis, der für den Ermittlungszeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen

Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie erzielt werden kann. Gemäß den internen Bewertungsrichtlinien der KVG erfolgt die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung oder einem vergleichbaren international anerkannten Verfahren.

Für einen Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb ist als Verkehrswert einer Immobilie grundsätzlich der Kaufpreis des Vermögensgegenstandes anzusetzen. Wenn nach Auffassung der KVG der Kaufpreis auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht sachgerecht ist, hat sie den Verkehrswert neu zu ermitteln.

Die Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für die Fondsgesellschaft anfallen, werden gesondert angesetzt und in gleichen Jahresbeträgen, entsprechend der Laufzeit der Fondsgesellschaft, abgeschrieben, maximal jedoch über eine Dauer von 10 Jahren. Bei Verkauf der Immobilie sind die bis zur Veräußerung noch nicht abgeschriebenen Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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

Eine neue Bewertung der Immobilien findet mindestens einmal im Jahr statt.

### Bewertung von Beteiligungen an Objektgesellschaften

Entsprechend der Anlagebedingungen kann die Fondsgesellschaft Immobilien nicht nur direkt erwerben, sondern auch indirekt über Beteiligungen an Objektgesellschaften nach § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB Immobilieninvestitionen tätigen. Eine mittelbare Investition in eine Immobilie, durch Erwerb einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft, setzt ebenfalls eine Bewertung im Vorfeld der Transaktion voraus. Darüber hinaus ist eine Beteiligung mindestens alle 12 Monate neu zu bewerten.

Der Wert der Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft ist durch einen Abschlussprüfer und auf der Grundlage einer Vermögensaufstellung zu ermitteln. Der in der Vermögensaufstellung angesetzte Wert für die Immobilien entspricht dabei dem zuletzt vom Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie oder, wenn dieser noch nicht maßgeblich ist, dem Kaufpreis. In Bezug auf die Bewertung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilien, gelten die vorstehenden Erläuterungen zur Bewertung von Immobilien entsprechend.

#### Berechnung und Veröffentlichung des Nettoinventarwertes

Zur Berechnung des Nettoinventarwertes der Fondsgesellschaft je ausgegebenem Anteil („Anteilswert“) werden die Verkehrswerte aller zur Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich des aufgenommenen Fremdkapitals und der sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt („Nettoinventarwert“) und durch die Zahl der ausgegebenen Anteile geteilt. Die Berechnung des Nettoinventarwertes erfolgt mindestens einmal jährlich und immer dann, wenn das Gesellschaftsvermögen des AIF erhöht oder herabgesetzt wird. Eine Offenlegung gegenüber dem Anleger erfolgt nach jeder Bewertung der Vermögensgegenstände und der Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil.

Angaben zum jeweils jüngsten Nettoinventarwert werden, sobald ein solcher sinnvoll ermittelt werden kann, während der Platzierungsphase auf der Internetseite der KVG unter [www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de) bzw. im jeweils letzten veröffentlichten Jahresbericht der Fondsgesellschaft zur Verfügung gestellt.

## 6.8 Bisherige Wertentwicklung

Eine bisherige Wertentwicklung kann zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht angegeben werden, da noch keine Datenhistorie vorliegt, um eine Wertentwicklung in der Vergangenheit zu präsentieren. Die Fondsgesellschaft wurde erst im April 2020 neu gegründet, hat noch kein weiteres Kommanditkapital eingeworben und noch keine Investitionen getätigt. Angaben zur Wertentwicklung werden - sobald dies möglich ist - im Rahmen der Jahresberichte bzw. während der Platzierungsphase in den Verkaufsunterlagen, insbesondere in den wesentlichen Anlegerinformationen erfolgen.

## 6.9 Liquiditätsmanagement

Der Gesellschaftsvertrag sowie die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft sehen eine Rücknahme sowie einen Umtausch von Anteilen an der Fondsgesellschaft nicht vor. Es bestehen keine Vereinbarungen mit den Anlegern über die Rücknahme oder die Aussetzung einer Rücknahme oder eines Umtauschs von Anteilen. Aus diesem Grund beschränkt sich das Liquiditätsmanagement der KVG für die Fondsgesellschaft auf die Überwachung der Liquiditätsflüsse und etwaiger Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft bzw. das Vorhalten ausreichender Liquidität, insbesondere für das Bestreiten der laufenden Kosten auf Ebene der Fondsgesellschaft.

Das Liquiditätsmanagement stellt die gemäß den Bedingungen des KVG-Bestellungsvertrages für die Fondsgesellschaft erforderliche bzw. zulässige Liquidität sicher. Die so ermittelte Liquiditätsmenge wird in zur Liquiditätsanlage geeignete und zugelassene Anlageformen bzw. -instrumente investiert. Mit der Liquiditätsanlage verbundene Risiken werden im Risikomanagement laufend berücksichtigt und gesteuert.

Die KVG verfügt sowohl auf Ebene der KVG selbst als auch auf Ebene der Fondsgesellschaft über ein Liquiditätsmanagementsystem, das insbesondere den Anforderungen des § 30 KAGB, den ergänzenden Anforderungen der europäischen Verordnung (EU) Nr. 231/2013 sowie den Verlautbarungen der BaFin entspricht. Die KVG hat hierzu Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken der von ihr verwalteten Investmentvermögen und damit im vorliegenden Fall auch der Fondsgesellschaft zu überwachen. Im Rahmen der kontinuierlichen Anwendung von Stresstests überprüft und bewertet die KVG die Liquiditätsstruktur der von ihr verwalteten Fondsgesellschaft unter Berücksichtigung von normalen und außergewöhnlichen Marktbedingungen.

## 6.10 Volatilität

Bei den Anteilen an dem Investmentvermögen handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung, deren Wertentwicklung von der Wertentwicklung der Vermögensgegenstände abhängt, in die investiert wird. Der überwiegende Teil des Kommanditkapitals wird gemäß der Anlagebedingungen unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in Immobilien investiert. Aufgrund dieser Zusammensetzung des Investmentvermögens und durch die für die Fondsverwaltung verwendeten Techniken, weist diese Beteiligung, nach Ansicht der Prospektverantwortlichen, keine erhöhte Volatilität auf.

# 07

Risiken der  
Beteiligung

## 7.1 Risikoprofil

Bei der Beteiligung an der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine langfristig angelegte unternehmerische Beteiligung. Mit der Beteiligung sind eine Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Risiken verbunden. Diese können dazu führen, dass der Anleger geringere, als die geplanten Auszahlungen erhält, einen teilweisen oder vollständigen Kapitalverlust einschließlich des Ausgabeaufschlags erleidet und darüber hinaus weiteres privates Vermögen verliert.

## 7.2 Wesentliche Risiken

Die mit der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verbundenen wesentlichen Risiken werden nachstehend in den Absätzen 7.3 bis 7.9 beschrieben. Zum besseren Verständnis wurden die Risiken dafür nach Themenbereichen geordnet, sie sind nicht nach ihrer Bedeutung, Eintrittswahrscheinlichkeit oder ihrer Ergebnisauswirkung sortiert. Die Fondsgesellschaft investiert unmittelbar oder mittelbar über Objektgesellschaften in Immobilien. Die Beschreibung der wesentlichen Risiken geht zum Zwecke der Übersichtlichkeit davon aus, dass die Immobilien von einer oder mehreren Objektgesellschaften erworben, ggf. aufgewertet und langfristig vermietet werden. Sollte die Fondsgesellschaft Immobilien unmittelbar erwerben, bestehen die im Zusammenhang mit den Immobilieninvestitionen beschriebenen Risiken auch auf der Ebene der Fondsgesellschaft. Soweit von „Gesellschaften“ gesprochen wird, sind hiermit die Objektgesellschaften und die Fondsgesellschaft gemeint. Wenn im Folgenden von einem Verlust des eingesetzten Kapitals gesprochen wird, sind hiermit die Kommanditeinlage des Anlegers und der Ausgabeaufschlag gemeint.

Einzelne Risiken, die für sich betrachtet nur eine geringe Auswirkung auf den Erfolg der Beteiligung haben, können sich, wenn sie gemeinsam mit weiteren Risiken eintreten, in ihrer Auswirkung verstärken.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung hat sich die Atemwegserkrankung COVID-19 (auch Coronavirus genannt) weltweit ausgebreitet. Es handelt sich somit um eine Pandemie. Derzeit existiert weder ein Impfstoff, noch gibt es wirksame Medikamente zur Behandlung der Krankheit. Um einer Ausbreitung des Virus entgegenzuwirken, wurden in Deutschland, Europa und weltweit Maßnahmen getroffen (z.B. Ausgangssperren, Beschränkung des

Zugangs zu Arbeitsstellen, Schließung von nicht system- und versorgungsrelevanten Einrichtungen, Grenzschließungen und vieles mehr), die zu einem Stillstand ganzer Wirtschaftszweige und einem Anstieg von Arbeitslosigkeit führen. Wie lange und in welcher Intensität diese Maßnahmen aufrechterhalten werden, ist zum Zeitpunkt der Prospekterstellung noch nicht absehbar. Es besteht das Risiko, dass bei Epidemien oder Pandemien die nachfolgend dargestellten Risiken (insbesondere Investitions- und Vermietungsrisiken) gemeinsam oder verstärkt eintreten.

Die dargestellten Risiken umfassen nicht solche Risiken, die sich aus der individuellen Situation eines Anlegers ergeben. Anleger sollten sich mit dem Verkaufsprospekt und besonders mit den Risiken der Beteiligung intensiv auseinandersetzen, um deren Bedeutung für die persönliche Situation bewerten zu können. Ergeben sich in diesem Zusammenhang Fragen, sollten Anleger einen sachkundigen Anlageberater, Rechtsanwalt oder Steuerberater hinzuziehen. Unabhängig von den nachstehend dargestellten Risiken steht die wirtschaftliche Entwicklung der Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt der Prospekterstellung nicht fest.

Die in die Fondskonzeption eingeflossenen Prämissen wurden aufgrund der erwarteten Entwicklungen bzw. auf Basis von Schätzungen aufgrund der Erfahrungen der KVG getroffen. Mit Änderungen und Abweichungen muss gerechnet werden. Der tatsächliche Beteiligungsverlauf und die angestrebte Rentabilität können deutlich ungünstiger ausfallen, als in diesem Verkaufsprospekt angegeben.

## 7.3 Risiken im Zusammenhang mit der Beschaffung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf der Immobilien

### Objektbeschaffung / Blindpool

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wurden noch keine Immobilien erworben und es wurden noch keine konkreten Objekte zum Ankauf ausgewählt. Die Anleger können sich daher zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung kein Bild von den konkreten Immobilien und den sich hieraus ergebenden, objektspezifischen Risiken machen.

Es besteht das Risiko, dass den Ankaufskriterien entsprechende Immobilien nicht, nicht im ausreichenden Umfang, nicht zum gewünschten Zeitpunkt oder nicht zu den vorgesehenen Preisen gefunden werden. In diesem Fall können bereits eingeworbene Einlagen der Anleger nicht,

nicht vollständig oder erst zu einem späteren Zeitpunkt und/oder nur zu schlechteren Bedingungen in Immobilien investiert werden. Die Fondsgesellschaft ist berechtigt Kapital zum Zwecke des Liquiditätsmanagements in Bankguthaben anzulegen. Es besteht das Risiko, dass bei einer längerfristigen Anlage des Kommanditkapitals in Bankguthaben statt in Immobilien geringere, als die angestrebten Erträge erzielt werden und für das Verwahren des Bankguthabens Kosten bei den Banken entstehen. Die dargestellten Risiken können zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

#### **Diversifikation / Fehlende Risikostreuung**

Bei den geplanten Investitionen ist der gesetzlich vorgeschriebene Grundsatz der Risikomischung zu beachten, der nach Ablauf eines Zeitraumes von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebes eingehalten werden muss. Sollten keine passenden oder nicht ausreichend Investitionen vorgenommen werden können, besteht das Risiko, dass die BaFin, bei einer Investition in ein einziges Objekt, die Auffassung vertritt, dass die nach § 262 KAGB erforderliche Streuung des Ausfallrisikos nicht gewährleistet ist. In diesem Fall müsste die Fondsgesellschaft abgewickelt werden. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

#### **Rückabwicklung von Kaufverträgen**

Es besteht das Risiko, dass bereits abgeschlossene Kaufverträge nicht abgewickelt werden und die Fondsgesellschaft kein Eigentum an der Immobilie erwerben kann. In diesen Fällen sind die mit dem Ankauf verbundenen Transaktionskosten (z.B. Due Diligence, Erstellung Kaufvertrag, Bereitstellungszinsen, Rückabwicklungskosten für Darlehensverträge und Weiteres) von der Objektgesellschaft zu tragen. Darüber hinaus kann sich der Nichtvollzug des Kaufvertrages negativ auf die Entwicklung der Fondsgesellschaft auswirken, da die eingeplanten Mieterträge aus der fehlgeschlagenen Investition fehlen. Dies kann das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung negativ beeinflussen und zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

#### **Standort**

Es besteht das Risiko, dass sich Standorte, an denen in Immobilien investiert wird, wirtschaftlich nachteilig entwickeln. Dies kann sowohl die Entwicklung einer Stadt als Ganzes, als auch die Entwicklung einzelner Stadtteile betreffen. Als wesentliche Standortfaktoren gelten beispielsweise Firmen und Gewerbeansiedlungen und damit die

Anzahl von Arbeitsplätzen, die Arbeitslosenquote oder die Kaufkraft der Einwohner. Eine Verschlechterung dieser und weiterer standortbezogener Komponenten kann zu geringeren Mieteinnahmen und einer Verringerung des Wertes der Immobilien führen. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

#### **Baumängel / Gewährleistung**

Die zu erwerbenden Immobilien der Objektgesellschaften können mit Baumängeln behaftet sein. Sollten Baumängel auftreten, die im Rahmen der technischen Ankaufsprüfungen nicht erkannt oder falsch eingeschätzt wurden bzw. die nicht im Rahmen der Gewährleistungsfristen oder kaufvertraglichen Regelungen aufwandsneutral zu beheben sind, muss die Objektgesellschaft die Kosten der Mängelbeseitigung tragen. Ferner können sich durch die Mängel erhebliche Werteinbußen der Objekte und Mietausfälle ergeben. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

#### **Altlasten**

Es besteht das Risiko, dass Altlasten des Bodens (Kontaminationen) erst im Rahmen der Sanierung, Modernisierung oder Vermietung einer Immobilie bekannt werden. Soweit diese beseitigt werden müssen, sind die hierfür anfallenden Kosten von der Objektgesellschaft zu tragen. Es besteht außerdem das Risiko, dass in den Immobilien bzw. in verwendeten Baumaterialien gesundheits- und/oder umweltgefährdende Substanzen enthalten sind. Für die Beseitigung können sich bislang nicht berücksichtigte Kosten ergeben. Darüber hinaus können sich wirtschaftliche Nachteile durch die Einschränkungen der Nutzbarkeit der Immobilie oder ein geringerer Wert der Immobilie ergeben. Dies hätte nachteilige Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Verlauf der Beteiligung.

Die dargestellten Risiken können zu einer Verringerung, Verzögerung oder dem Ausbleiben der Auszahlungen an den Anleger bis hin zu einer Insolvenz der Fondsgesellschaft und zu einem Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

#### **Sanierung / Modernisierung / Umbau**

Es besteht das Risiko, dass sich die beabsichtigten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht, nur in

schlechterer Qualität oder in sonstiger Weise nicht wie vorgesehen umsetzen lassen und/oder erheblich höhere, als die eingeplanten Kosten mit der Ausführung der Maßnahmen verbunden sind. Gründe hierfür können technischer, tatsächlicher oder rechtlicher Natur sein, wenn zum Beispiel erforderliche Genehmigungen nicht, nicht rechtzeitig oder nicht wie beantragt erteilt werden oder vorgesehene Gewerke nicht wie geplant umgesetzt werden können. Die geplante Aufwertung der Immobilien könnte dadurch ausbleiben, was sich nachteilig auf den wirtschaftlichen Verlauf der Beteiligung auswirken würde und Auszahlungen an die Anleger können sich verringern, verzögern oder ausbleiben.

#### **Risiken aus der Vermietung, Mietausfall und Leerstand**

Es besteht das Risiko, dass die Immobilien nicht, nicht vollständig, nicht durchgängig oder nur zu niedrigeren Mieten als angenommen vermietet werden können und dass Mieten nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig vereinnahmt werden können. Dies ist beispielweise dann der Fall, wenn einzelne Mieter ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen, Anschlussvermietungen nicht zeitnah erfolgen, Anschlussmieten geringer als geplant ausfallen bzw. einkalkulierte Mieterhöhungen nicht durchgesetzt werden können. Ferner mindern die ungeplanten Kosten bei Neuvermietungen (z.B. Maklercourtage, Instandsetzung der Wohnungen oder Gewerbeeinheiten) das Ergebnis der Fondsgesellschaft. Letzteres kann insbesondere bei einer hohen Fluktuation erhebliche Auswirkungen haben. In allen Fällen würden geringere als die angenommenen Mieteinnahmen erzielt, was sich nachteilig auf das Ergebnis der Gesellschaften und damit auf die Höhe und den Zeitpunkt der Auszahlungen an den Anleger auswirken würde. Bei einer besonders nachteiligen Entwicklung der Mieten ist nicht auszuschließen, dass die Mieteinnahmen die laufenden Kosten der Gesellschaften nicht mehr decken. Dies kann zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

#### **Immobilienbetriebskosten**

Soweit die Betriebskosten nicht auf Mieter umgelegt werden können bzw. Betriebskosten aufgrund von Leerständen nicht vom Mieter gezahlt werden, sind diese von der Objektgesellschaft als Eigentümer der Immobilie zu tragen. Insoweit trägt die Objektgesellschaft auch das Risiko der Kostensteigerungen bei den Betriebskosten.

Unerwartet hohe Kostensteigerungen sowie unerwartet hohe und lang andauernde Leerstände von Mieteinheiten

können zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

Ferner besteht das Risiko, dass durch einen starken Anstieg der Betriebskosten eine Erhöhung der Kaltmieten am Markt nicht realisierbar ist und somit die bei der Konzeption des Investmentvermögens geplanten Mieterhöhungen nicht erreicht werden. Auch dies würde zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

#### **Instandhaltung / Instandsetzung / Schönheitsreparaturen**

Während der Bewirtschaftungsphase der Immobilien können höhere Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung oder Schönheitsreparaturen erforderlich werden, als dies zum Ankaufszeitpunkt kalkuliert wurde. Zusätzliche Kosten können auch entstehen, falls Mieter ihren mietvertraglich vereinbarten Anteil hieran nicht tragen und diese teilweise oder ganz vom Vermieter zu tragen sind. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

#### **Ausfall von Dienstleistern**

Die bei der Sanierung, der Modernisierung, dem Umbau oder der Instandhaltung einer Immobilie eingeschalteten Unternehmen können zahlungsunfähig werden. Es besteht das Risiko, dass Teilzahlungen an das insolvente Unternehmen geleistet werden, für die zum Zeitpunkt der Insolvenz noch keine entsprechende Gegenleistung erbracht wurde. Übersteigen die Vorschüsse die Fertigstellungs- oder Gewährleistungsbankbürgschaft oder den Gewährleistungseinbehalt bzw. sind die Zahlungen ohne Sicherheit geleistet, können diese ggf. nicht zurückerlangt werden. Der erforderliche Abschluss neuer Verträge kann unter Umständen nur zu ungünstigeren Konditionen erfolgen. Dies hätte für die Objektgesellschaft zusätzliche Kosten zur Folge. Das Gleiche gilt, wenn nach Fertigstellung ein Gewährleistungsfall entsteht und das betreffende Unternehmen insolvent ist. Durch die dargestellten Risiken würde sich das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaften verschlechtern und Auszahlungen an den Anleger können sich verringern, verzögern oder ausbleiben.

#### **Risiko höherer Gewalt, Schadensfälle, nicht ausreichender Versicherungsschutz**

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Krieg, Naturkatastrophen, Epidemien, terroristische Anschläge oder sonstige Fälle von höherer Gewalt oder durch vorsätzliche oder fahrlässige Handlungen Dritter Schäden an

den Gebäuden oder Personen entstehen, die nicht oder nur zum Teil versichert bzw. versicherbar sind. Der teilweise oder vollständige Verlust der Immobilie ginge - soweit kein Versicherungsschutz besteht, eine Selbstbeteiligung des Versicherungsnehmers zum Tragen kommt oder Leistungen des Versicherers den Schaden nur teilweise ausgleichen - zu Lasten der Fondsgesellschaft. Dies würde zu einem schlechteren Ergebnis der Fondsgesellschaft, ggf. zur zwangsweisen Verwertung der Immobilie durch eine finanzierende Bank sowie ggf. zur Insolvenz der Objektgesellschaft und im besonders ungünstigen Fall auch der Fondsgesellschaft führen. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger bis hin zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

#### **Veräußerung der Immobilie / Wertentwicklung**

Das wirtschaftliche Ergebnis des Anlegers aus seiner Beteiligung basiert in erheblichem Umfang auf den zu erzielenden Veräußerungserlösen. Der bei der Veräußerung der Immobilie(n) erzielbare Verkaufspreis ist u. a. abhängig von den zum Verkaufszeitpunkt erzielbaren Mieten, der Standortqualität und der bestehenden Nachfrage von Investoren. Es besteht das Risiko, dass eine Veräußerung der Immobilie(n) zu den geplanten Konditionen und zum geplanten Zeitpunkt nicht möglich ist. Ferner besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft gezwungen ist - z. B. im Fall einer erforderlichen, jedoch nicht möglichen Anschlussfinanzierung - ihre Immobilie(n) unter Zeitdruck und/oder in einem schwierigen Marktumfeld zu verkaufen. Hierbei kann es zu deutlich geringeren als den prognostizierten Verkaufserlösen und/oder höheren Kosten im Zusammenhang mit dem Verkauf kommen. Weitere Risiken bestehen darin, dass bereits geschlossene Kaufverträge nicht abgewickelt werden und die Objektgesellschaft dennoch erhebliche Vorlaufkosten im Zusammenhang mit dem geplanten Verkauf zu tragen hat. Die dargestellten Risiken können zu einer Verringerung, Verzögerung oder dem Ausbleiben von Auszahlungen an den Anleger sowie zu einem Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

#### **Bevölkerungsentwicklung**

Es besteht das Risiko, dass die Bevölkerungszahl in Deutschland künftig sinkt, zudem besteht das Risiko des Auftretens von Pandemien, die weiter zu einer Reduzierung der Bevölkerungszahl führen können. Es besteht daher das Risiko, dass die Nachfrage nach Immobilien sowohl hinsichtlich der Vermietung als auch des Verkaufs

sinkt. Dies würde sich nachteilig auf den wirtschaftlichen Erfolg der Beteiligung auswirken.

#### **Naturkatastrophen**

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass Immobilien durch Naturkatastrophen beschädigt oder zerstört werden. Auch wenn die Immobilien grundsätzlich gegen diese Schäden versichert sind, besteht das Risiko, dass die Versicherungsleistungen nicht ausreichen, um die Schäden vollständig zu beseitigen oder gleichwertige Gebäude neu zu errichten und die entstehenden Einnahmeausfälle auszugleichen. Dies kann zu einer Verringerung, Verzögerung oder dem Ausbleiben von Auszahlungen an den Anleger sowie zu einem Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

## **7.4 Risiken im Zusammenhang mit der Beteiligung des Anlegers an der Fondsgesellschaft**

#### **Rückabwicklung der Fondsgesellschaft**

Der Investitionsplan der Fondsgesellschaft sieht ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von ca. 63,4 Mio. Euro bei einem einzuwerbenden Eigenkapital (Kommanditkapital) von ca. 30 Mio. Euro vor. Eine Platzierungsgarantie, also eine verbindliche Zusage eines Dritten, der Fondsgesellschaft ein Mindestkapital zur Verfügung zu stellen, liegt nicht vor. Ein Mindestkapital ist nach dem Gesellschaftsvertrag nicht vorgesehen, tatsächlich aber zum Erwerb von Immobilien und auch zum Erhalt von Darlehen notwendig. Sollte die Gesellschaft mangels ausreichend eingeworbenem Kapitals keine Investition tätigen können, wäre sie zu liquidieren. Hierbei besteht das Risiko, dass die Anleger ihr eingesetztes Kapital nicht vollständig zurückerhalten, weil Kosten und Gebühren gezahlt wurden oder zu zahlen sind und daher nicht mehr die gesamten Kapitaleinlagen und Ausgabeaufschläge zur Rückzahlung zur Verfügung stehen.

#### **Leistung der Einlage**

Die anfängliche Liquidität der Fondsgesellschaft hängt maßgeblich von dem eingeworbenen Kommanditkapital ab. Kommt eine Vielzahl von Anlegern ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Einlage nicht oder nicht rechtzeitig nach, kann die Fondsgesellschaft ggf. geplante Investitionen nicht oder nicht termingerecht durchführen und es können höhere Transaktionskosten entstehen. Dies kann zu

geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

### **Eingeschränkte Fungibilität / langfristige Bindung des Anlegers**

Die vom Anleger erworbenen Anteile an der Fondsgesellschaft sind grundsätzlich auf andere Personen übertragbar. Da für den Verkauf von Anteilen an geschlossenen AIF jedoch kein geregelter Markt existiert, kann es schwierig oder unmöglich sein, einen Kaufinteressenten zu finden. Die Fungibilität, das heißt die Veräußerbarkeit der Fondsanteile, ist somit eingeschränkt.

Auch wenn ein Verkauf zustande kommen sollte, besteht das Risiko, dass nur ein erheblich geringerer als der gewünschte Preis erzielt werden kann. Sollte kein Käufer gefunden werden können, kann der Anleger vor der Beendigung der Fondsgesellschaft, nicht durch ordentliche Kündigung aus der Gesellschaft ausscheiden. Es besteht somit das Risiko, dass auch bei einer veränderten wirtschaftlichen Situation des Anlegers ein Verkauf der Beteiligung nicht möglich ist und das eingesetzte Kapital ganz oder teilweise bis zur Beendigung der Gesellschaft gebunden bleibt.

### **Eingeschränkte individuelle Einflussnahme**

Gesellschafterbeschlüsse werden entweder in Gesellschafterversammlungen als Präsenzveranstaltungen oder im Umlaufverfahren gefasst. In beiden Fällen ist die Versammlung beschlussfähig, wenn mindestens 30 % der Stimmen aller Gesellschafter an der Abstimmung teilnehmen. Das bedeutet, dass grundsätzlich auch eine Minderheit von Gesellschaftern Beschlüsse fassen kann, die für die anderen Gesellschafter bindend sind. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass ein einzelner Anleger mit einer großen Zeichnungssumme die Stimmenmehrheit und damit einen beherrschenden Einfluss auf Beschlussfassungen hat. Insoweit besteht das Risiko, dass der einzelne Anleger, der sich mit einer üblichen Zeichnungssumme in der Minderheit befindet, seine Meinung bei den Beschlussfassungen nicht durchsetzen kann und/oder andere Anleger einzeln oder gemeinsam Beschlüsse fassen, die nicht im Interesse der übrigen Anleger sind. Die Anleger können darüber hinaus nur auf Ebene der Fondsgesellschaft auf die Geschäftspolitik Einfluss nehmen, nicht hingegen unmittelbar auf Ebene der Objektgesellschaften. Es besteht daher das Risiko, dass Anlegerinteressen auf Ebene der Objektgesellschaften nicht oder nicht vollständig umgesetzt werden.

### **Haftung der Anleger**

Mit der Einzahlung der Kommanditeinlage ist die Haftung des Anlegers grundsätzlich ausgeschlossen. Die Haftung des Anlegers gegenüber Gläubigern der Gesellschaft lebt jedoch insoweit wieder auf, als Auszahlungen an den Anleger dazu führen, dass sein Kapitalkonto den Betrag der für ihn im Handelsregister eingetragenen Haftsumme unterschreitet. Darüber hinaus kommt eine Haftung im Innenverhältnis in entsprechender Anwendung der §§ 30 ff GmbHG ohne Begrenzung auf die Hafteinlage bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen in Betracht, soweit Auszahlungen erfolgt sind, obwohl die finanzielle Lage der jeweiligen Gesellschaften dies nicht zugelassen hätte. In beiden Fällen besteht das Risiko, dass der Anleger von der Fondsgesellschaft erhaltene Auszahlungen wieder zurückzahlen muss.

### **Fremdfinanzierung der Beteiligung**

Anleger, die ihre Beteiligung individuell fremdfinanzieren, müssen den damit im Zusammenhang stehenden Kapitaldienst (Zinsen, Tilgung und sonstige Kosten) auch dann leisten, wenn die prognostizierten Auszahlungen nicht, nicht in voller Höhe oder erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Dies kann zu einer Gefährdung des sonstigen Vermögens des Anlegers bis hin zur Privatinsolvenz des Anlegers führen

Die Fremdfinanzierung einer Beteiligung erhöht außerdem durch die mit ihr verbundenen Kosten das Risiko, dass bei nicht planmäßigem Verlauf der Beteiligung für den Anleger ein wirtschaftlicher Verlust entsteht oder sich erhöht. Ferner kann die Fremdfinanzierung auch zu steuerlichen Nachteilen für den Anleger durch den Wegfall der Gewinnerzielungsabsicht führen.

### **Widerruf von Beteiligungen**

Grundsätzlich steht jedem Anleger das Recht zu, unter den gesetzlichen Voraussetzungen seine Beitrittserklärung zu widerrufen. Dies gilt insbesondere bei außerhalb von Geschäftsräumen im Sinne des § 312b BGB oder im Wege des Fernabsatzes gem. § 312c BGB erworbenen Beteiligungen. Insoweit besteht das Risiko, dass Beitrittserklärungen widerrufen werden und die Fondsgesellschaft gegenüber den widerrufenden Anlegern zur Erstattung der Kommanditeinlage inklusive Ausgabeaufschlag bzw. zur Auszahlung eines Abfindungsguthabens verpflichtet ist. Hat die Fondsgesellschaft die Mittel bereits investiert und kann sie die Zahlungsverpflichtung nicht aus anderen - ggf. noch aufzunehmenden - Mitteln bestreiten, besteht

das Risiko höherer Kosten bzw. ein Insolvenzrisiko der Fondsgesellschaft. Dies kann zu einer Verringerung, Verzögerung oder dem Ausbleiben der Auszahlungen an den Anleger bis hin zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

Darüber hinaus besteht für Anleger, die ihre Beitrittserklärung wirksam widerrufen, das Risiko, dass das Abfindungsguthaben erheblich geringer als die eingezahlte Einlage ist und/oder nicht durchgesetzt werden kann.

#### **Ausfallrisiko bei Insolvenz des Treuhandkommanditisten**

Die insolvenzrechtliche Behandlung von treuhänderisch gehaltenen Beteiligungen ist rechtlich noch nicht eindeutig geklärt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass im Falle der Insolvenz der Treuhandkommanditistin - gleich aus welchem Grund - die für die mittelbar beteiligten Anleger gehaltene Beteiligungen Gegenstand der Insolvenzmasse werden und keine bevorrechtigten Aus- oder Absonderungsmöglichkeiten zugunsten der Treugeber bestehen.

## **7.5 Risiken im Zusammenhang mit der Beschaffung des Eigen- und Fremdkapitals, dem Einsatz von Derivaten und der Liquidität, Zinsänderungsrisiko**

#### **Risiko der Eigenkapitalplatzierung**

Der Investitionsplan der Fondsgesellschaft sieht ein Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von ca. 63,4 Mio. Euro bei einem einzuwerbenden Eigenkapital (Kommanditkapital) von ca. 30 Mio. Euro vor. Es wurde keine Platzierungsgarantie für die Beschaffung des Eigenkapitals gegeben.

Es besteht das Risiko, dass das erforderliche Eigenkapital nicht, nicht in der geplanten Höhe und/oder nicht in dem geplanten Zeitraum eingeworben werden kann. Soweit keine entsprechende Eigenkapitalzwischenfinanzierung zu erhalten ist bzw. die Kosten dafür von der Gesellschaft nicht getragen werden können, könnten Immobilien nicht, nicht im geplanten Umfang oder erst zu einem späteren Zeitpunkt angekauft werden.

Werden weniger Immobilien als geplant erworben, wird die Streuung des Risikos geringer und Einnahmeausfälle bei einem Objekt würden sich stärker auf das Gesamtergebnis der Fondsgesellschaft auswirken. Ferner würden

die Kosten der Platzierungs- und Investitionsphase, die sich nicht nach dem platzierten Eigenkapital bemessen, dazu führen, dass die Investitionsquote im Vergleich zu der geplanten Investitionsquote sinkt. Dadurch wird von den Einlagen der Anleger prozentual weniger in Immobilien investiert. Als Folge werden während der Fondslaufzeit entsprechend geringere Mieteinnahmen erzielt und am Ende der Fondslaufzeit ein geringerer Veräußerungserlös. Die dargestellten Risiken können dazu führen, dass sich das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft verschlechtert und sich die Auszahlungen an den Anleger vermindern, verzögern oder ausbleiben oder der Anleger sein eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verliert.

#### **Risiken der Fremdfinanzierung**

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaften die vorgesehenen Darlehen zum Erwerb der Immobilien nicht, nicht in voller Höhe, nicht zum geplanten Zeitpunkt und/oder nur zu schlechteren, als den angenommenen Konditionen, aufnehmen können. Hierdurch können Investitionen nicht oder nicht in dem vorgesehenen Umfang oder zu den angenommenen Konditionen durchgeführt werden. Zudem können die Kreditgeber die (Teil-)Auszahlung der Darlehen an die Erfüllung bestimmter Bedingungen, wie die Erreichung eines bestimmten Sanierungs- und/oder Vermietungsstandes, knüpfen. Hieraus können sich nachteilige Abweichungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Beteiligung ergeben.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Gesellschaften während der Darlehenslaufzeit nicht mehr in der Lage sind, ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag, insbesondere Zahlungsverpflichtungen oder die Pflicht zur Stellung von Sicherheiten zu erfüllen. In diesem Fall kann die finanzierende Bank die Verwertung der Immobilie betreiben. Dies gilt in gleicher Weise, wenn die Gesellschaften im Falle eines Wertverlustes und einer Verschlechterung des so genannten Loan-to-Value Verhältnisses einer Immobilie nicht in der Lage sind, weitere Sicherheiten zu stellen. Dies hätte nachteilige Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Verlauf der Beteiligung. Sollten die Erlöse aus einem Zwangsverkauf der Immobilie(n) und sonstige Mittel der Gesellschaft nicht ausreichen, um die Zahlungsverpflichtungen der Gesellschaft zu bedienen, führt dies zur Insolvenz der Gesellschaft.

Weiter besteht das Risiko, dass die Gesellschaften beim Auslaufen einer Finanzierung eine Anschlussfinanzierung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen als angenom-

men abschließen können und/oder ggf. weitere Kosten anfallen. Darüber hinaus können auch im Falle einer vorzeitigen Rückzahlung eines Darlehens zusätzliche Kosten und Gebühren anfallen, die ebenfalls nachteilige Auswirkungen auf das wirtschaftliche Ergebnis der Beteiligung hätten.

Durch den Einsatz von Fremdkapital zur teilweisen Finanzierung der Investitionen kann die Rentabilität des eingesetzten Eigenkapital gesteigert (gehebelt) werden, sofern der Zinssatz für das Fremdkapital geringer ist, als die Gesamrendite der Investitionen (Leverage Effekt). Gleichzeitig führt der Einsatz von Fremdkapital dazu, dass sich negative Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf den wirtschaftlichen Erfolg der Beteiligung aufgrund des Leverage-Effekts auch stärker auswirken. Fällt die Gesamrendite der Investitionen im Zeitablauf unter den Zinssatz für das Fremdkapital, führt der Leverage-Effekt zu überproportionalen Renditeeinbußen.

Die dargestellten Risiken können dazu führen, dass sich das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaften verschlechtert, bis hin zur Insolvenz und sich die Auszahlungen an den Anleger vermindern, verzögern oder ausbleiben oder der Anleger sein eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verliert.

#### **Derivaterisiken**

**Die Fondsgesellschaft ist auf Grundlage der Anlagebedingungen dazu berechtigt, Derivategeschäfte zur Absicherung der gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust und zur Zinssicherung zu tätigen. Es besteht das Risiko, dass sich mit diesen derivativen Sicherungsgeschäften verbundene Markt- und somit Wertänderungsrisiken realisieren. Dies kann zur Folge haben, dass eine Derivatposition vorzeitig aufgelöst werden muss und damit zu wirtschaftlichen Nachteilen führt. Dies kann dazu führen, dass sich das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft verschlechtert und sich die Auszahlungen an den Anleger vermindern, verzögern oder ausbleiben oder der Anleger sein eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verliert.**

#### **Liquiditätsrisiko**

Risiken, die dazu führen können, dass der Fondsgesellschaft und/oder den Objektgesellschaften nicht genügend frei verfügbare Zahlungsmittel zur Verfügung stehen, um ihre fälligen Verpflichtungen zu erfüllen, sind Liquiditätsrisiken. Es ist geplant, dass die Fondsgesellschaft neben

ihrer Beteiligung an Objektgesellschaften keine weiteren Vermögensgegenstände in wesentlichem Umfang halten oder verwalten wird. Die Einnahmen aus den Objektgesellschaften sind somit die einzige Einnahmequelle der Fondsgesellschaft. Sollten auf Ebene der Objektgesellschaften die geplanten Überschüsse geringer ausfallen oder ganz ausbleiben, könnten keine Zahlungen an die Fondsgesellschaft geleistet werden. Die geplanten Überschüsse bei den Objektgesellschaften könnten insbesondere dann nicht erreicht werden, wenn die Einnahmen (Mieten) niedriger als erwartet ausfallen oder ganz ausbleiben und höhere oder unerwartete Ausgaben entstehen. Auf Ebene der Fondsgesellschaft besteht neben dem Risiko geringerer oder ausbleibender Einnahmen ebenfalls das Risiko, dass die geplanten Ausgaben höher als prognostiziert ausfallen.

Wenn sich Risiken in Bezug auf die Einnahmen und/oder Ausgaben bei der Fondsgesellschaft und den Objektgesellschaften in einem Umfang realisieren, der nicht durch die Inanspruchnahme der jeweiligen Liquiditätsreserven, durch die Aufnahme von Fremdkapital oder auf Ebene der Fondsgesellschaft zusätzlich durch Reduzierung oder Streichung der Auszahlungen an die Anleger abgedeckt werden kann, sind die jeweiligen Gesellschaften unter Umständen zahlungsunfähig und die Objektgesellschaften könnten gezwungen sein, vorhandene Immobilien unter ihrem wirklichen Wert zu verkaufen. Liquiditätsrisiken begründen somit stets das Risiko eines Teil- oder Totalverlustes des eingesetzten Kapitals des Anlegers.

#### **Negativzinsen / Verwahrentgelt**

Im Rahmen der Fondskonzeption wurden keine Gebühren für die Verwahrung von Kontoguthaben kalkuliert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Banken Gebühren für die Verwahrung von Kontoguthaben der Gesellschaften, so genannte Negativzinsen, erheben. Dadurch können sich die Auszahlungen an den Anleger vermindern, verzögern oder ausbleiben. Die Höhe solcher Gebühren lässt sich nicht vorhersagen.

## 7.6 Risiken im Zusammenhang mit Vertragspartnern

### **Beauftragung einer Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Die Fondsgesellschaft ist gesetzlich verpflichtet, eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) mit der Verwaltung des Investmentvermögens zu beauftragen. Die Fondsgesellschaft hat damit die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG beauftragt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die KVG ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss. Sollte dies eintreten, müsste die Fondsgesellschaft eine neue, geeignete KVG beauftragen, was einmalige zusätzliche und laufend höhere Kosten verursachen könnte. Sollte diese Beauftragung nicht (rechtzeitig) gelingen, besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft abgewickelt wird. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder bei einer Abwicklung der Fondsgesellschaft zum Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

Die Fondsgesellschaft hat der KVG umfassende rechtsgeschäftliche Handlungsvollmacht zur Erfüllung ihrer Pflichten erteilt. Es besteht das Risiko, dass die KVG trotz ihrer gesetzlichen Verpflichtung, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln, für die Fondsgesellschaft nachteilige Entscheidungen trifft oder ihren gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtungen in sonstiger Weise nicht nachkommt. Ferner plant die KVG, Tätigkeiten auch von Dritten durchführen zu lassen. Es besteht das Risiko, dass die BaFin diese Tätigkeiten als erlaubnispflichtige Auslagerungen einstuft und entsprechende Erlaubnisse der Unternehmen nicht anerkennt oder verweigert. Sollte dies eintreten, müssten neue Dienstleister beauftragt werden oder müsste die KVG die Tätigkeiten selbst übernehmen, was zu Nachteilen im Geschäftsablauf oder Kostensteigerungen führen könnte. Beide Risiken können zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

### **Beauftragung einer Verwahrstelle**

Die Fondsgesellschaft ist zur Bestellung einer Verwahrstelle gesetzlich verpflichtet und hat die Asservandum Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH als Verwahrstelle bestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die bestellte Verwahrstelle ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss. Sollte dies eintreten, müsste die Fondsgesellschaft eine neue, geeignete Verwahrstelle

finden und beauftragen, was ggf. zusätzliche Kosten verursachen wird. Sollte diese Beauftragung nicht (rechtzeitig) gelingen, besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft abgewickelt wird. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder zum Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

Pflichtverletzungen oder Schlechtleistungen bei der Aufgabenerfüllung durch die Verwahrstelle können die Fondsgesellschaft bei Verwaltung und Abwicklung ihrer Investitionen erheblich beeinträchtigen oder schädigen. Dies hätte negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft und könnte bis zu einer Insolvenz der Fondsgesellschaft führen. Dadurch würden sich die Auszahlungen an den Anleger vermindern, verzögern oder ausbleiben oder der Anleger sein eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

### **Beauftragung eines Bewerbers**

Die KVG ist verpflichtet vor jedem Ankauf von Immobilien und anschließend mindestens einmal jährlich eine Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft vorzunehmen. Es besteht das Risiko, dass ein beauftragter Bewerter den Wert einer oder mehrerer Immobilien nicht korrekt ermittelt. Liegt der Wert zu hoch, so erhöhen sich alle an den Nettoinventarwert gekoppelten Kosten entsprechend, ohne dass dem der tatsächliche Wert der Immobilie gegenübersteht.

### **Interessenkonflikte**

Soweit Personen und/oder Gesellschaften im Rahmen dieses Beteiligungsangebotes in verschiedenen Funktionen tätig sind oder tätig wurden und/oder personelle und kapitalmäßige Verflechtungen bestehen, können sich hieraus Interessenkonflikte ergeben.

Es besteht somit ein Risiko von Interessenkonflikten, soweit die Fonds- und Objektgesellschaften Geschäftsbeziehungen mit anderen Gesellschaften oder Personen der PI Gruppe unterhalten. Mit der Verwaltung des Investmentvermögens wurde die zur PI Gruppe gehörende PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG als Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellt. Diese wird z.B. im Rahmen des Portfoliomanagements wesentliche Entscheidungen beim An- und Verkauf der Immobilien, bei der Aufnahme von Fremdkapital oder im Zusammenhang mit Investitionen zur Aufwertung oder Instandsetzung und der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien treffen. Sie ist auch be-

rechtigt, verbundene Unternehmen mit der Erbringung von Leistungen zu beauftragen. Diese Gesellschaften oder Personen könnten Entscheidungen treffen, die nicht allein im Interesse der Fondsgesellschaft oder des Anlegers stehen und hierdurch das wirtschaftliche Ergebnis der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger bis hin zu einem Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

#### **Managementrisiken / Schlüsselpersonenrisiko**

Der wirtschaftliche Erfolg der Beteiligung ist unter anderem von der Erfahrung und Kompetenz der mit der Verwaltung des Investmentvermögens beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft, der Geschäftsführung der Objektgesellschaften sowie externer Dienstleister abhängig. Es ist nicht auszuschließen, dass die jeweiligen Personen im Einzelfall Entscheidungen treffen oder Handlungen ausführen, die für die Gesellschaften und/oder den Anleger nachteilig sind.

Sollten wesentliche Personen, die für den Erfolg der Vermögensanlage maßgeblich sind, ihre Aufgaben nicht oder nicht mehr in vollem Umfang erfüllen können und kann ein adäquater Ersatz nicht oder nicht rechtzeitig oder nur zu schlechteren Konditionen gefunden werden, so kann dies zu nachteiligen Abweichungen des wirtschaftlichen Verlaufes führen. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder zum Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

## **7.7 Rechtliche Risiken**

#### **Änderung rechtlicher Rahmenbedingungen**

Das Beteiligungsangebot ist so konzipiert, dass es den aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzaufsicht, die Finanzverwaltung und/oder die Rechtsprechung hiervon abweichende Rechtsauffassungen vertreten und es dadurch zu einer Verschlechterung der Ergebnisse der Fondsgesellschaft kommt. Gesetze, Rechtsprechung und/oder Verwaltungsvorschriften können sich während der Laufzeit der Fondsgesellschaft ändern. Derartige Änderungen können zusätzliche Kosten verursachen und anderweitige nachteilige Auswirkungen auf die Fondsgesellschaft und die Beteiligung des Anlegers haben. Der Komplementärin,

der Treuhänderin, der KVG und/oder der Verwahrstelle können bisher nicht bestehende Pflichten oder Auflagen auferlegt werden. Auch dies kann zusätzliche Kosten verursachen, wenn beispielsweise eine oder mehrere der genannten Gesellschaften ihre Funktion aufgeben/den Vertrag kündigen und für Ersatz gesorgt werden muss. Dies kann zu geringeren, verzögerten ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder zum Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

#### **Rechtsstreitigkeiten**

Im Geschäftsverkehr mit Dritten (Immobilienverkäufern, Immobilienkäufern, Banken, Mietern, Dienstleistern, Werkunternehmern, Maklern, Vermittlern, Anlegern, usw.) kann es zu Rechtsstreitigkeiten zwischen den Gesellschaften und den Dritten kommen. Sollten diese Rechtsstreitigkeiten durch Vergleich oder Unterliegen vor Gericht beendet werden, hätten die Gesellschaften die Kosten des Vergleichs anteilig bzw. des Rechtsstreites voll zu tragen. Gleiches gilt, wenn der Rechtsstreit zwar gewonnen wird, aber die Kosten beim Prozessgegner nicht erfolgreich geltend gemacht werden können. Diese Kostenbelastung der Gesellschaften können zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen.

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

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung sind die Regelungen der europäischen AIFM-Richtlinie in Form des KAGB durch den deutschen Gesetzgeber umgesetzt worden. Da die Auslegung und Anwendung des KAGB durch die BaFin hierzu in vielen Fällen noch nicht abschließend geklärt ist und bislang auch nur zu wenigen Fragen eine Rechtsprechung vorliegt und sich eine Verwaltungspraxis herausgebildet hat, kann nicht ausgeschlossen werden, dass weitere aufsichtsrechtliche Auflagen durch die Fondsgesellschaft zu erfüllen sind, die entsprechende zusätzliche Kosten verursachen würden. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder zum Teil- oder Totalverlust seines eingesetzten Kapitals führen.

#### **Vertragserfüllung**

In die Umsetzung der Investitionsvorhaben ist eine Vielzahl von Personen und Unternehmen eingebunden, wie zum Beispiel das Management der Fondsgesellschaft, der Objektgesellschaften, die KVG und die Verwahrstelle sowie zahlreiche weitere externe Vertragspartner. Kommen Vertragspartner ihren vertraglichen Pflichten nicht oder nicht vollständig nach, kann sich die Ertragslage der

Gesellschaften verschlechtern. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

#### **Aussagen Dritter**

Die Angaben dieses Verkaufsprospektes, insbesondere Annahmen, Wertungen und Ergebnisprognosen, beruhen auch auf Angaben Dritter. Es ist möglich, dass diese sich als unvollständig oder ganz oder teilweise unrichtig herausstellen oder falsche Schlüsse daraus gezogen wurden. Dies kann zu geringeren, verzögerten oder ausbleibenden Auszahlungen an den Anleger oder zum Teil- oder Totalverlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers führen.

## **7.8 Allgemeine steuerliche Risiken**

Die steuerliche Konzeption des vorliegenden Investmentvermögens beruht auf der zum Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden Rechtslage, der gegenwärtigen Rechtsprechung und der herrschenden Verwaltungspraxis. Über die steuerliche Anerkennung der participationsstruktur und deren steuerliche Beurteilung, die Fremdüblichkeit der Vereinbarungen, die Festsetzung der Besteuerungsgrundlagen sowie über die endgültige Höhe der steuerlichen Ergebnisse entscheidet die Finanzverwaltung im Rahmen der Veranlagung oder gegebenenfalls im Rahmen einer abschließenden steuerlichen Betriebsprüfung. Insoweit besteht das Risiko, dass eine abweichende Auffassung der Finanzverwaltung zur steuerlichen Beurteilung der Gesellschaften zu höheren Steuern bzw. steuerlichen Nebenleistungen bei den Gesellschaften und bei dem Anleger führen kann. Eventuell sich ergebende Steuernachzahlungsbeträge sind nach Maßgabe des § 233a AO mit zum Zeitpunkt der Prospekterstellung 6,0 % p.a. zu verzinsen.

Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die steuerlichen Regelungen oder die Auffassung der Finanzverwaltung während der Laufzeit des Fonds ändert, was zu nachteiligen Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Verlauf der Beteiligung führen kann.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die angenommenen steuerlichen Ergebnisse auf den Annahmen beruhen, die hinsichtlich der vorgesehenen Investitionen getroffen wurden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächlichen Investitionen, der Investitionsverlauf oder einzelne Aufwendungen oder Erträge von den getroffenen Annahmen abweichen. Hieraus

können sich auch nachteilige steuerliche Konsequenzen sowohl bei den Gesellschaften als auch bei den Anlegern ergeben, die zu höheren Steuerbelastungen und damit zu einem niedrigeren Ergebnis der Beteiligung führen.

#### **Auseinanderfallen von steuerlichem Ergebnis und Auszahlungen**

Aufgrund der steuerlichen Transparenz der Fondsgesellschaft werden die steuerlichen Ergebnisse einkommensteuerlich nicht auf Ebene der Gesellschaften sondern auf Ebene des Anlegers besteuert. Insoweit besteht das Risiko, dass dem Anleger in den einzelnen Veranlagungszeiträumen steuerliche Ergebnisse zugewiesen werden, die zu Steuerzahlungen führen, obwohl er keine oder nur geringere Beträge als Auszahlung der Fondsgesellschaft erhalten hat. Steht dem Anleger für diese Steuerzahlungen keine Liquidität zur Verfügung oder kann er sie sich nicht beschaffen, kann dies bis zur persönlichen Insolvenz des Anlegers führen.

#### **Gleichverteilungsabrede**

Der Gesellschaftsvertrag regelt, dass die Ergebnisse der Fondsgesellschaft so verteilt werden, dass sämtliche Gesellschafter der Fondsgesellschaft - mit Ausnahme des Frühzeichnerbonus - unabhängig vom individuellen Beitrittszeitpunkt entsprechend dem Verhältnis ihrer Kommanditeinlagen gleich behandelt werden. Sollte eine solche Gleichstellung der Gesellschafter steuerlich nicht möglich sein und die Finanzverwaltung die steuerliche Ergebnisverteilung nicht anerkennen, können sich für den einzelnen Anleger je nach Beitrittszeitpunkt unterschiedliche steuerliche Ergebnisse ergeben. Dies würde zu einer höheren Steuerbelastung des Anlegers und damit insgesamt zu einem schlechteren wirtschaftlichen Ergebnis seiner Vermögensanlage führen. Die höhere steuerliche Belastung könnte das sonstige Vermögen des Anlegers belasten und bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

#### **Steuerliche Behandlung der Anschaffungskosten**

Bei den vorgesehenen Immobilieninvestitionen, der Ermittlung der steuerlichen Anschaffungskosten und der Ermittlung der steuerlichen Abschreibungen wurde eine Vielzahl von Annahmen getroffen, so zum Beispiel zur Frage der Herstellereigenschaft, der Aufteilung von Kaufpreisen auf Grund, Boden und Gebäude sowie der Aktivierung bestimmter Anschaffungsnebenkosten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch einen abweichenden Investitionsverlauf oder durch ab-

weichende Auffassungen der Finanzverwaltung zu den getroffenen Annahmen abweichende Beträge und/oder eine andere Aufteilung zwischen den zu aktivierenden Aufwendungen einerseits und den als Betriebsausgaben anzusetzenden Aufwendungen andererseits ergeben, als von der Fondsgesellschaft angenommen wurde. Hieraus können sich nachteilige steuerliche Folgen, insbesondere für die jeweiligen Jahre höhere steuerliche Ergebnisse ergeben, was dazu führt, dass ggf. die prognostizierten Steuerzahlungen früher und/oder auch in höherem Umfang anfallen.

### **Keine zeitnahe Abwicklung der Gesellschaft nach Verkauf**

Kann eine Objektgesellschaft in dem Veranlagungszeitraum, in den der abschließende Verkauf der Immobilien fällt, nicht vollständig abgewickelt werden, so muss sie für mindestens ein weiteres Geschäftsjahr ihr Jahresergebnis gegenüber dem Finanzamt erklären und dieses über die Fondsgesellschaft den Anlegern anteilig zuweisen. Sollte es sich bei den Jahresergebnissen dieser Geschäftsjahre um Verluste handeln, so wären diese Verluste nach dem Wortlaut des § 15b EStG nicht mit den in den Vorjahren durch die Objektgesellschaft erzielten Gewinnen zu verrechnen und somit steuerlich nicht relevant.

### **Grunderwerbsteuer**

Im Falle des Erwerbs oder der Veräußerung einer Immobilie oder des Erwerbs oder der Veräußerung von mindestens 95 % einer grundstückshaltenden Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren fällt Grunderwerbsteuer an. Die zu zahlende Grunderwerbsteuer beträgt zum Zeitpunkt der Prospekterstellung in der Bundesrepublik Deutschland, je nach Bundesland, zwischen 3,5 % bis 6,5 % der vertraglichen Gegenleistung beziehungsweise des Bedarfswertes der Immobilien. Sollten bereits vor Platzierung von mehr als 5 % des endgültigen Kommanditkapitals Grundstücke erworben werden, würde die weitere Platzierung zu einem Wechsel von mehr als 95 % der Gesellschafter führen und damit Grunderwerbsteuer auslösen. Der hiermit verbundene Liquiditätsabfluss würde sich nachteilig auf den Gesamtmittelrückfluss und damit nachteilig auf die Wirtschaftlichkeit der Beteiligung auswirken.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die Auffassung vertritt, der Tatbestand des § 1 Abs. 2a Grunderwerbsteuergesetz (Anfall von Grunderwerbsteuer bei einem Wechsel von mehr als 95 % der Gesell-

schafter innerhalb von 5 Jahren) werde im Rahmen der Platzierung des Kommanditkapitals auch dann erfüllt, wenn Grundstücke zwar erst nach Einwerbung von mehr als 5 % des Kommanditkapitals erworben werden, dies aber auf einem Gesamtplan basiere. Auch in diesem Fall würde Grunderwerbsteuer anfallen, was zu einer Verringerung der Auszahlungen an den Anleger führen würde.

Zudem ist geplant, dass die Grenze von 95% auf 90% herabgesetzt und die Frist von 5 auf 10 Jahre heraufgesetzt wird, wobei der Zeitpunkt der Umsetzung durch den Gesetzgeber noch unklar ist. Es besteht insoweit das Risiko, ob und inwieweit Ankäufe - auch rückwirkend - von der Verschärfung erfasst werden.

### **Neuregelung der Grundsteuer**

Der Gesetzgeber hat im Jahr 2019 eine Neuregelung für die Erhebung der Grundsteuer getroffen. Hiernach wird in Zukunft die derzeitige Besteuerungsgrundlage „Einheitswert“ durch einen neu zu berechnenden Grundbesitzwert ersetzt, der den Verkehrswert des Grundbesitzes widerspiegeln soll. Hierbei soll nicht (alleine) auf den Bodenrichtwert zurückgegriffen werden, sondern auch die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die Grundstücksfläche, Immobilienart und das Alter des Gebäudes sollen bei der Berechnung der Steuer berücksichtigt werden. In dem Gesetzespaket ist jedoch eine Öffnungsklausel enthalten, die es den Bundesländern erlaubt eigene, vom Bundesrecht abweichende Bewertungsverfahren zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer festzulegen. Die neuen Regelungen zur Grundsteuer – entweder bundesgesetzlich oder landesgesetzlich – sind erstmals ab dem 01.01.2025 anzuwenden. Bis dahin gelten die bisherigen Regelungen. Es besteht insoweit das Risiko, dass die Neuregelung zu einer Erhöhung der Grundsteuer führt und diese nicht in vollem Umfang vom Mieter getragen wird. Dies würde zu einer Verschlechterung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Beteiligung führen.

### **Fehlende Absicht der Totalgewinnerzielung**

Die Berücksichtigung steuerlicher Einkünfte als Mitunternehmer setzt das Vorliegen einer Gewinnerzielungsabsicht auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaften, der Fondsgesellschaft sowie des Anlegers voraus. Sollte eine solche Gewinnerzielungsabsicht auf einer der genannten Ebenen nicht vorliegen oder von der Finanzverwaltung verneint werden, wäre die Beteiligung als sogenannte Liebhaberei zu beurteilen und steuerlich irrelevant. Insoweit besteht das Risiko, dass bereits erhaltene steu-

erliche Vorteile bei Vorliegen einer Liebhaberei zurückzahlen wären und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beteiligung steuerlich nicht relevant wären.

### **Gewerblicher Grundstückshandel**

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von Immobilien durch die Objektgesellschaften, der Veräußerung von Beteiligungen an einer oder mehreren Objektgesellschaften durch die Fondsgesellschaft oder der Übertragung von Beteiligungen an der Fondsgesellschaft durch den Anleger können die Voraussetzungen eines gewerblichen Grundstückshandels vorliegen. Ein solcher ist in der Regel dann anzunehmen, wenn innerhalb von 5 Jahren (in bestimmten Fällen 10 Jahre) mehr als drei Objekte (Zählobjekte) an- und verkauft werden. Als Zählobjekt gelten neben Immobilien selbst auch Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften, wenn der Anleger anteilig zu mehr als 10 % mittelbar oder unmittelbar an der Grundstücksgesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils des Anlegers oder an dem veräußerten Objekt mehr als 250.000 Euro im Veräußerungszeitpunkt beträgt.

Liegt auf Ebene der jeweiligen Objektgesellschaften oder der Fondsgesellschaft ein gewerblicher Grundstückshandel vor, würde dies auf Ebene der jeweiligen Gesellschaft zu einer höheren Gewerbesteuerbelastung führen. Darüber hinaus würden die Immobilien Umlaufvermögen darstellen. Die Inanspruchnahme von Absetzungen für Abnutzungen wäre dann nicht möglich. Dies kann zu höheren Steuerbelastungen führen.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass aufgrund der vorstehenden Vorgänge auf Ebene des Anlegers Zählobjekte zu berücksichtigen sind, die auf Ebene des Anlegers zusammen mit anderen Grundstückstransaktionen des Anlegers auf dessen Ebene einen gewerblichen Grundstückshandel begründen. Dies würde dazu führen, dass auch vom Anleger persönlich gehaltene Grundstücke als steuerliches Betriebsvermögen zu beurteilen sind und sich hieraus - ggf. auch rückwirkend auf bereits erfolgte Veräußerungen - nachteilige steuerliche Folgen ergeben.

Das wirtschaftliche Ergebnis der Gesellschaft sowie die Auszahlungen an die Anleger können infolgedessen geringer ausfallen, sich verzögern oder entfallen. Außerdem besteht das Risiko einer höheren steuerlichen Belastung des Anlegers.

### **Kürzung von Versorgungszahlungen**

Bei Sozialversicherungsrenten und anderen Versorgungsbezügen, die vor Eintritt des regelmäßigen Rentenalters bezogen werden, dürfen bestimmte Grenzen des Hinzuverdienstes nicht überschritten werden. Es ist nicht auszuschließen, dass dem Hinzuverdienst das positive steuerliche Ergebnis aus einer Beteiligung hinzugerechnet wird. Soweit ein Anleger positive steuerliche Ergebnisse aus der Gesellschaft erhält, ist somit nicht ausgeschlossen, dass diese Ergebnisse zu einer Überschreitung der Hinzuverdienst-Grenze führen und auf die Versorgungszahlungen bzw. Renten angerechnet werden. Auch soweit Sozialleistungen in Anspruch genommen werden, kann es zu einer entsprechenden Anrechnung und damit zu einer Kürzung der Leistungen kommen. Stehen den gekürzten Versorgungsleistungen keine entsprechenden Auszahlungen der Fondsgesellschaft gegenüber, kann dies, bei entsprechend hohen finanziellen Verpflichtungen des Anlegers, das sonstige Vermögen des Anlegers belasten und bis zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

## **7.9 Maximalrisiko**

**Das Maximalrisiko eines Anlegers besteht in dem Totalverlust sowohl seiner Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag als auch seines sonstigen Privatvermögens. Der Anleger kann sein Privatvermögen insbesondere dadurch verlieren, dass er seine Beteiligung fremdfinanziert, da er Verpflichtungen aus der Finanzierung unabhängig von der Entwicklung der Beteiligung bedienen muss. Auch die Kürzung von Versorgungsleistungen oder zusätzliche Steuerbelastungen können zu einer Gefährdung seines Privatvermögens führen. Insgesamt besteht das maximale Risiko in der Privatinsolvenz des Anlegers.**

Darüber hinaus sind der Anbieterin zum Zeitpunkt der Prospekterstellung keine weiteren, über die dargestellten Risiken hinausgehenden, wesentlichen Risiken bekannt.



08

Anteile

## 8.1 Anteilklassen

Alle von der Fondsgesellschaft ausgegebenen Kommanditanteile haben die gleichen Ausgestaltungsmerkmale und vermitteln allen Anlegern die gleichen Rechte und Pflichten. Die Anteile sind nicht verbrieft und es werden keine Anteilsscheine oder Einzelurkunden ausgegeben. Die Anteile lauten auf den Namen. Einzige Ausnahme bildet der Anteil der Gründungskommanditistin, der gemäß Gesellschaftsvertrag abweichende Ausgestaltungsmerkmale besitzt. Die Komplementärin hat keine Einlage geleistet. Anteilsklassen werden nicht gebildet.

## 8.2 Beitritt, Mindestbeteiligung und Erbringung der Einlage

Die Beteiligung eines Anlegers (Kommanditeinlage) an der Fondsgesellschaft beträgt mindestens 10.000 Euro. Höhere Beträge oder Nachzahlungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein, eine Höchstgrenze besteht nicht. Eine Nachzeichnung muss mindestens 5.000 Euro betragen. Zusätzlich hat der Anleger einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage zu leisten. Dies betrifft auch eventuelle Nachzeichnungen. Der Ausgabepreis der Beteiligung entspricht der individuellen Kommanditeinlage des Anlegers zzgl. des Ausgabeaufschlags. Die KVG ist nicht ermächtigt, einzelnen Anlegern Nachlässe zu gewähren. Der Ausgabeaufschlag stellt einen Teil der Vergütung für den Vertrieb der Anteile an der Fondsgesellschaft dar. Ein Rücknahmeabschlag wird nicht erhoben.

Die Beteiligung an der Fondsgesellschaft erfolgt zunächst obligatorisch in Form einer mittelbaren Beteiligung über die Treuhänderin. Dabei übernimmt die Treuhänderin im eigenen Namen jedoch für Rechnung des Treugebers eine Kommanditbeteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe der in der Beitrittserklärung angegebenen Kommanditeinlage. Der Anleger wird in diesem Fall als Treugeber bezeichnet. Anschließend hat jeder Treugeber das Recht, von der Stellung des Treugebers in die eines Direktkommanditisten zu wechseln und sich damit unmittelbar an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Die Treuhänderin wird dann die für Rechnung des Treugebers gehaltene Beteiligung im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf diesen übertragen und die Eintragung des Anlegers in das Handelsregister veranlassen. Voraussetzung für die Übertragung ist die Aushändigung einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht durch den Anleger. Die Kosten dafür sind vom Anleger zu tragen.

Mindestens 20 % der Kommanditeinlage zuzüglich des Ausgabeaufschlags auf den Gesamtbetrag ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung und Aufforderung in Textform der Treuhänderin auf das Einzahlungskonto der Treuhänderin einzuzahlen. Der Rest ist - ggf. in mehreren Raten - jeweils 14 Tage nach Aufforderung in Textform der Komplementärin ebenfalls auf dieses Konto einzuzahlen.

Die Dienstleistungen von Primebrokern werden nicht in Anspruch genommen.

## 8.3 Art und Hauptmerkmale der Anteile

Durch seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft erwirbt der Anleger Kommanditanteile. Der Anleger beteiligt sich am Gesellschaftskapital der Fondsgesellschaft zunächst ausschließlich mittelbar als Treugeber auf Grundlage des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit der c3 fonds. concept Treuhandgesellschaft mbH. Die Treuhänderin begründet, hält und verwaltet für den Anleger einen Kommanditeil an der Fondsgesellschaft im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des Anlegers.

Nach wirksamem Beitritt zur Gesellschaft als Treugeber ist der Anleger jederzeit berechtigt, seinen Anteil an der Fondsgesellschaft direkt zu übernehmen und sich als Kommanditist in das Handelsregister eintragen zu lassen.

In wirtschaftlicher Hinsicht, sowie im rechtlich möglichen Umfang, sind Treugeber und Direktkommanditisten gemäß den entsprechenden Regelungen im Gesellschafts- sowie im Treuhand- und Verwaltungsvertrag gleichgestellt. Sowohl der Gesellschafts- als auch der Treuhand- und Verwaltungsvertrag räumen den Anlegern dabei Mitwirkungs- und Informationsrechte ein. Dies gilt sowohl für unmittelbar beteiligte Kommanditisten als auch für mittelbar als Treugeber beteiligte Anleger. Bei mittelbarer Beteiligung über einen Treuhandkommanditisten hat der mittelbar beteiligte Anleger im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Kommanditist (§ 152 Abs. 1 Satz 3 KAGB). Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1 % der Kommanditeinlage des Anlegers.

Der Anleger erhält durch seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft die gesetzlichen Rechte eines Kommanditis-

ten gemäß §§ 161 ff. HGB. Diese Rechte werden durch den Gesellschaftsvertrag und den Treuhand- und Verwaltungsvertrag konkretisiert und teilweise abgeändert. Der Anleger hat die folgenden, wesentlichen, mit der Kapitalanlage verbundenen Rechte und Pflichten:

- Pflicht zur fristgerechten Zahlung der Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags, ggf. Pflicht zur Zahlung von Verzugszinsen bei nicht rechtzeitiger Zahlung.
- Recht auf Beteiligung am Vermögen, Ergebnis und Auseinandersetzungsguthaben der Fondsgesellschaft und an Liquiditätsauszahlungen entsprechend den gesellschaftsvertraglichen und gesetzlichen Regelungen.
- Recht auf Teilnahme an Gesellschafterversammlungen und Mitwirkung an Beschlussfassungen sowie das Recht, diese Rechte durch einen Vertreter mit schriftlicher Einzelvollmacht ausüben zu lassen; auf jeden Euro der geleisteten Kommanditeinlage entfällt in der Gesellschafterversammlung dabei eine Stimme. Abweichend davon ist lediglich die Komplementärin mit nur einer Stimme vertreten.
- Weisungsbefugnis gegenüber der Treuhänderin bzgl. der Stimmrechtsausübung.
- Recht, der Treuhänderin auch außerhalb von Gesellschafterversammlungen Weisungen zu erteilen.
- Widerspruchs-, Informations- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB.
- Recht auf Auskunftserteilung in Angelegenheiten der Gesellschaft durch die Komplementärin.
- Recht, auf eigene Kosten einen von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen am Sitz der Gesellschaft Einsicht in Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen zu lassen.
- Recht, einen Anlegerbeirat zu wählen und sich als Mitglied des Anlegerbeirats wählen zu lassen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung ist noch kein Anlegerbeirat vorhanden.
- Recht auf Eintragung als Direktkommanditist im Handelsregister; in diesem Fall besteht die Pflicht zur Erteilung einer notariell beglaubigten Handelsregistervollmacht. Die Übertragung des Teilkommanditanteils wird mit der Eintragung des Anlegers im Handelsregister wirksam.
- Recht mit Zustimmung der Komplementärin und der Treuhänderin über die Beteiligung zu verfügen.
- Pflicht zur Mitteilung von Änderungen bezüglich der in der Beitrittserklärung gemachten persönlichen Angaben.
- Pflicht zur Abgabe steuerrelevanter Angaben.
- Anspruch auf Auszahlung eines Abfindungsguthabens im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft; die Höhe des Abfindungsguthabens bemisst sich grundsätzlich anhand des letzten festgestellten Nettoinventarwerts der Beteiligung an der Fondsgesellschaft entsprechend den Regelungen in § 22 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft.
- Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes verlangen.
- Die regelmäßige Information des Anlegers, die Einladung zu Gesellschafterversammlungen sowie ggf. eine Abstimmungsaufforderung oder Anfragen erfolgen grundsätzlich über die Einstellung der zugehörigen Unterlagen in ein internetgestütztes Anlegerportal oder auf Wunsch des Anlegers durch Übersendung per Email. Wünscht ein Anleger die Kommunikation hiervon abweichend auf dem Postweg, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft hierfür eine jährliche Servicegebühr von 20 Euro. Die Servicegebühr wird nicht für den Versand von Pflichtunterlagen erhoben, die nach dem Gesetz kostenfrei in Papierform zur Verfügung gestellt werden müssen. Ungeachtet der Entscheidung des Anlegers werden alle Mitteilungen und Informationen von Beginn an in das Anlegerportal eingestellt und stehen dem Anleger auch zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung.
- Haftung gemäß § 172 Abs. 4 HGB, ggf. § 30 f. GmbHG analog.
- Pflicht zur Fortsetzung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit einer anderen Treuhänderin.

## 8.4 Kontrollrechte

Jeder Anleger hat das Recht in Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Auskunft von der Fondsgeschäftsführung zu verlangen. Kommt die Komplementärin einem zulässigen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Anleger selbst oder ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Sachverständiger (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater), jederzeit, mit einer 14-tägigen Vorankündigung und auf Kosten des Anlegers, am Sitz der Gesellschaft, Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen. Die Rechte der Kommanditisten nach den Vorschriften der §§ 164 und 166 HGB bleiben dabei unberührt.

Die Fondsgeschäftsführung darf gegenüber einem Anleger die Erteilung von Auskünften und die Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nur verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Anleger diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt.

## 8.5 Ausgabe von Anteilen

Die Ausgabe von Anteilen erfolgt mit Unterzeichnung der Beitrittserklärung durch den Anleger und Annahme der Beitrittserklärung durch die c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH.

Die Fondsgesellschaft hat ein geplantes Kommanditkapital von 30.000.000 Euro. Mit Zustimmung der KVG ist die Treuhänderin berechtigt das Kommanditkapital um weitere 20.000.000 Euro auf dann insgesamt höchstens 50.000.000 Euro zu erhöhen. Ist eine wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung des Gegenstandes der Gesellschaft gewährleistet, kann die KVG die Platzierungsphase bereits bei einem geringeren als dem oben genannten Kommanditkapital beenden und damit die Fondsgesellschaft für den weiteren Beitritt von Anlegern schließen.

Mindestens 20 % der Kommanditeinlage zuzüglich des Ausgabeaufschlags auf den Gesamtbetrag, ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung und Aufforderung in Textform der Treuhänderin unter Angabe des Verwendungszweckes „PI Immobilienfonds 5“ auf das Einzahlungskonto der Treuhänderin zu zahlen:

Kontoinhaber:

c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH,

Sparkasse Nürnberg

IBAN: DE97 7605 0101 0014 0971 41

BIC: SSKNDE77XXX

Der Rest ist - ggf. in mehreren Raten - jeweils 14 Tage nach Aufforderung in Textform der Komplementärin ebenfalls auf dieses Konto einzuzahlen. Nach dem Beitritt der Treuhänderin ist die Komplementärin berechtigt, die Treuhänderin anzuweisen, mit der Annahme der Beitrittserklärung auch einen höheren Anteil als 20 % der Kommanditeinlage, von einem Anleger zur Einzahlung anzufordern.

Das Angebot von in diesem Verkaufsprospekt beschriebenen Kommanditanteilen ist ausschließlich in Deutschland zulässig.

## 8.6 Rücknahme und Umtausch von Anteilen

Eine Rücknahme oder ein Umtausch von Anteilen ist nicht möglich. Die Angaben zur Berechnung sowie die Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Rücknahmepreises der Anteile entfallen daher.

## 8.7 Beteiligung am Vermögen, Ergebnisverteilung und Auszahlungen

### 8.7.1. Beteiligung am Vermögen, Ergebnisverteilung

Die Anleger sind wie folgt am Gewinn und Verlust der Fondsgesellschaft beteiligt.

- a. Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung des Kommanditkapitals bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet, erhalten die Anleger ab dem ersten auf den Beitritt folgenden Monat einen Gewinnvorab in Höhe von 3,0 % p.a. pro rata temporis bezogen auf ihre eingezahlte Kommanditeinlage. Dieser wird vierteljährlich zum Quartalsultimo an die Begünstigten ausgezahlt.
- b. Ein nach Verbuchung der Vergütungen und des Vorabergebnisses nach a) verbleibendes Ergebnis („verbleibendes Ergebnis“) wird im ersten Geschäftsjahr im Verhältnis der Kapitalkonten I auf alle Anleger verteilt.
- c. Das verbleibende Ergebnis der Folgejahre wird den Anlegern in der Weise zugewiesen, dass sich für alle Anleger im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zueinander alsbald eine identische kumulierte Ergebniszugeweisung ohne Berücksichtigung des Gewinnvorabs nach a) ergibt.
- d. Haben die Anleger eine im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zueinander identische kumulierte Ergebniszugeweisung erhalten, wird das darüber hinausgehende verbleibende Ergebnis vorbehaltlich Punkt e) im Verhältnis der Kapitalkonten I zueinander verteilt.
- e. Für den Fall, dass das kumulierte Ergebnis der Gesellschaft denjenigen Betrag übersteigt, der erforderlich wäre, um den Anlegern ab dem jeweils ersten auf die Einzahlung ihrer Kommanditeinlage folgenden Monat unter Anrechnung des Gewinnvorabs nach a) bis zum Jahresabschlussstichtag eine Verzinsung in Höhe von 6,0 % p.a. bezogen auf ihre jeweils eingezahlte Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag zu zahlen,

wird der Gewinn zunächst so verteilt, bis alle Anleger eine kumulierte Ergebniszueweisung in dieser Höhe erhalten haben. Der darüberhinausgehende Gewinn dieses Jahres wird im Verhältnis der Kapitalkonten I zueinander zugewiesen.

### 8.7.2. Auszahlungen

Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung des Kommanditkapitals bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet, erhalten die Anleger ab dem ersten auf den Beitritt folgenden Monat einen Gewinnvorab in Höhe von 3,0 % p.a. pro rata temporis bezogen auf ihre eingezahlte Kommanditeinlage. Dieser wird vierteljährlich zum Quartalsultimo an die Begünstigten ausgezahlt. Die Platzierung endet spätestens am 31.12.2023.

Die geplanten laufenden Auszahlungen bezogen auf die eingezahlte Kommanditeinlage sind folgendermaßen gestaffelt:

- 2020 und 2021: 3,0 % p.a. pro rata temporis
- 2022: 3,5% p.a. pro rata temporis
- 2023: 4,0 % p.a. pro rata temporis
- 2024 bis 2026: 4,0 % p.a.
- 2027: 5,0 % p.a.
- 2028: 6,0 % p.a.

Abweichend hiervon erfolgen Auszahlungen in den Jahren 2022 und 2023 nur in Höhe des Gewinnvorabs von 3 % p.a. pro rata temporis bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet.

Die Höhe der prognostizierten Auszahlungen kann variieren und es kann zu Aussetzungen oder zum teilweisen oder vollständigen Ausbleiben von Auszahlungen kommen.

Die Auszahlungen der Fondsgesellschaft an die Anleger werden aus dem Liquiditätsüberschuss geleistet und können Rückzahlungen auf das Kommanditkapital beinhalten. Über Entnahmen für die Anleger, die über 6,0 % p.a. der Kommanditeinlagen hinausgehen, entscheidet die Gesellschafterversammlung auf Basis eines Vorschlages der KVG. Entnahmen sind jedoch nur zulässig, wenn in der Gesellschaft eine angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung verbleibt. Über die Angemessenheit der Liquiditätsreser-

ve entscheidet die Fondsgeschäftsführung nach Abstimmung mit der KVG. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung oder zum teilweisen oder vollständigen Ausbleiben der Auszahlungen kommen.

## 8.8 Abtretung und Handelbarkeit von Kommanditanteilen

Jeder Anleger ist berechtigt seine Kommanditbeteiligung im Wege einer Abtretung mit dinglicher Wirkung zum 31.12. eines Jahres zu übertragen. Eine Übertragung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Komplementärin und der Treuhänderin und ist nur unter Übernahme aller sich aus dem Treuhand- und Verwaltungsvertrag ergebenden Rechte und Pflichten des übertragenden Gesellschafters und nur mit dinglicher Wirkung zum Geschäftsjahresende wirksam. Der Erwerber ist verpflichtet, sich gegenüber der Treuhänderin zu identifizieren. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens kann der Interessierte/Erwerber einer Kommanditbeteiligung bei der KVG in Papierform anfordern.

Bei der angebotenen Kommanditbeteiligung handelt es sich um eine nur beschränkt handelbare Beteiligung. Es gibt keinen geregelten Markt zum Handel solcher Beteiligungen, weshalb die Möglichkeit zur Veräußerung eines Kommanditanteils im Wesentlichen von einer entsprechenden Nachfrage Dritter abhängt. Diese wird beeinflusst von der Bewertung der Beteiligung und hängt somit mittelbar von der Entwicklung der Vermögenswerte ab. Ein möglicher Verkaufspreis orientiert sich am Markt. Die Handelsvolumina und die Anzahl der Marktteilnehmer am Zweitmarkt für geschlossene AIF sind nicht mit denen anderer Märkte vergleichbar. Ein liquider Markt wie z. B. für Aktien existiert nicht.

Darüber hinaus ist die freie Handelbarkeit der Beteiligung aufgrund des Zustimmungserfordernisses der Komplementärin und der Treuhänderin im Falle einer Abtretung, sowie der Beschränkung des Übertragungszeitpunktes zum Geschäftsjahresende, eingeschränkt.

## 8.9 Erbfolge

Verstirbt ein Gesellschafter, so geht die Beteiligung auf seine Erben über, die Gesellschaft wird mit diesen fortgesetzt. Die Erben müssen sich durch Vorlage eines Original-Erbscheins, notariellen Auseinandersetzungsvertrags, durch eine entsprechende Erklärung des Testamentsvollstreckers oder durch einen anderen entsprechenden Nachweis legitimieren und sich ggf. durch einen gemeinsamen Bevollmächtigten vertreten lassen. Sollen mittelbare Beteiligungen im Rahmen einer Erbauseinandersetzung übergehen, ist dies nur mit dinglicher Wirkung zum Geschäftsjahresende und mit Zustimmung der Komplementärin und der Treuhänderin möglich. Die Beteiligten haben der Gesellschaft die Bewertung anzugeben, die im Rahmen der Erbauseinandersetzung zugrunde gelegt wurde. Es ist darauf zu achten, dass keine Beteiligung unter dem Mindestbeteiligungsbetrag von EUR 10.000 und dass jede Beteiligung durch 1.000 ohne Rest teilbar ist. Soweit durch einen Erbfall Beteiligungen entstehen, deren Beteiligungssumme den Mindestbetrag von EUR 10.000 unterschreiten, so kann die Treuhänderin die Bestellung eines gemeinsamen Bevollmächtigten verlangen.

Geht eine Beteiligung im Wege der Erbfolge auf eine Person über, die Staatsbürger der USA ist, Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (z.B. Green-card) für die USA oder für eines ihrer Hoheitsgebiete ist oder einen Wohnsitz in den USA oder in einem ihrer Hoheitsgebiete hat oder in den USA oder eines ihrer Hoheitsgebiete unbeschränkt steuerpflichtig ist, so liegt darin ein wichtiger Grund, diese Person gegen Zahlung einer Abfindung von der Gesellschaft auszuschließen.

## 8.10 Ausschluss eines Gesellschafters / Abfindungsguthaben

Ein Anleger kann bei grober Verletzung seiner gesellschaftsvertraglichen Verpflichtungen aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Gleiches gilt, wenn in seiner Person Gründe liegen oder eintreten, die seinen Verbleib in der Gesellschaft aus rechtlichen Gründen ausschließen, insbesondere wenn in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 133 Abs. 2 HGB gegeben ist oder die Regelungen des KAGB dieses vorschreiben. Darüber hinaus kann ein Anleger von der Fondsgesellschaft ausgeschlossen werden, wenn er zahlungsunfähig wird, über sein Vermögen

ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, oder gegen ihn oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung eingeleitet wird.

Im Falle eines Ausscheidens eines Anlegers aus der Fondsgesellschaft, erhält dieser eine Abfindung in Geld. Die Höhe des Abfindungsguthabens bemisst sich grundsätzlich nach dem letzten festgestellten Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft entsprechend der Regelungen in § 22 des Gesellschaftsvertrages. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes verlangen. Kann zwischen dem ausscheidenden Gesellschafter und der Gesellschaft keine Einigung über die Höhe der Abfindung erzielt werden, wird diese verbindlich durch einen Schiedsgutachter bestimmt, der auf Antrag einer Partei von der IHK Nürnberg für Mittelfranken zu bestellen ist. Über die Kostentragung entscheidet der Schiedsgutachter unter entsprechender Anwendung des § 91 Abs. 1 ZPO. Das Abfindungsguthaben ist in drei gleich hohen Jahresraten zur Zahlung fällig. Soweit die Liquiditätslage der Gesellschaft bei Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes es nicht erlaubt, die Raten zu zahlen, kann die Gesellschaft eine Stundung der Zahlungen ganz oder in Teilen verlangen, längstens jedoch um insgesamt drei Jahre.

## 8.11 Haftung der Anleger

Der Eintritt eines Kommanditisten in die bestehende Fondsgesellschaft wird mit der Eintragung des Eintritts des Kommanditisten im Handelsregister wirksam (§ 152 Abs. 4 KAGB). Seine Haftung gegenüber Dritten ist auf die in das Handelsregister eingetragene Hafteinlage beschränkt. Die in das Handelsregister einzutragende Haftsumme beträgt 1% der Kommanditeinlage des Kommanditisten. 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 Haftsumme oder eine Ausschüttung/Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf jedoch nur mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters

erfolgen. Vor der Zustimmung ist der Anleger darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Haftsumme durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird.

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

Scheidet ein Gesellschafter während der Laufzeit aus der Fondsgesellschaft 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 Fondsgesellschaft, d.h. eine Nachhaftung ist ausgeschlossen.

Die Haftung der Kommanditisten trifft im gleichen Umfang auch die Anleger, die als Treugeber über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft beteiligt sind, da die Treuhänderin gegenüber den Treugebern einen Freistellungsanspruch in Bezug auf alle Ansprüche der Fondsgesellschaft und Dritter, die im Zusammenhang mit dem Treuhandverhältnis geltend gemacht werden, hat.



# 09

## Kosten

## 9.1 Ausgabepreis und Ausgabeaufschlag

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage und dem Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage. Der Ausgabeaufschlag stellt einen Teil der Vergütung für die Vermittlung des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft dar.

Nach Abschluss der Platzierungsphase werden keine weiteren Anteile ausgegeben, so dass Angaben zur Berechnung des Ausgabepreises sowie Angaben über Art, Ort und Häufigkeit der Veröffentlichung des Ausgabepreises der Anteile entfallen.

## 9.2 Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Fondsgesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 8,63 % der Kommanditeinlage belastet („Initialkosten“). Die Initialkosten sind jeweils mit Einzahlung der ersten Raten von mindestens 20% der Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags fällig.

Für die Konzeption der Fondsgesellschaft erhält die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 0,83 % bezogen auf die Summe der gezeichneten Kommanditeinlage.

Für die Ausarbeitung und Umsetzung eines Marketingkonzeptes erhält die PI Pro-Investor GmbH & Co KG eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 0,83 % bezogen auf die Summe der gezeichneten Kommanditeinlage.

Für die Einrichtung der Fondsgesellschaft erhält die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,71 % bezogen auf die Summe der gezeichneten Kommanditeinlage.

Für die Einwerbung des Eigenkapitals erhalten die beauftragten Vertriebspartner eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 5,50 % des von Ihnen jeweils eingeworbenen und von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals ohne Ausgabeaufschlag. Darüber hinaus erhalten Sie den von den Anlegern zu zahlenden Ausgabeaufschlag von jeweils 5,00 % bezogen auf das vermittelte Kommanditkapital.

Für ihre Tätigkeiten in Zusammenhang mit der Organisation der Eigenkapitaleinwerbung erhält die PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG eine Vergütung in Höhe von 0,50 % bezogen auf die Summe der gezeichneten Kommanditeinlagen. Darüber hinaus erhält die PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG die Differenz aus der an die Vertriebspartner zu zahlenden Vertriebsprovision in Höhe von bis zu 5,50 %, bezogen auf die Summe der gezeichneten Kommanditeinlage und der tatsächlich an Vertriebspartner ausgezahlten Vertriebsprovision.

Für die Übernahme der treuhänderischen Verwaltung der Kommanditanteile der Fondsgesellschaft erhält die Treuhänderin während der Platzierungsphase einmalige Vergütung in Höhe von 0,25 % bezogen auf die Summe des platzierten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft, die mit Einzahlung der ersten Rate von mindestens 20% der Kommanditeinlage und des Ausgabeaufschlags fällig wird.

**Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 12,98 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 13,63% der gezeichneten Kommanditeinlage.**

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

## 9.3 Laufende Vergütungen und Kosten

### 9.3.1 Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

### 9.3.2 Vergütungen der Fondsgesellschaft an die KVG, an bestimmte Gesellschafter und an Dritte

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die KVG, an Gesellschafter der KVG oder der Gesellschaft sowie an Dritte kann jährlich insgesamt bis zu 2,44 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr umfassen.

Die KVG erhält für die Verwaltung des AIF eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,95% der Bemessungsgrundlage. Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe erhält die KVG eine Mindestvergütung in Höhe von 270.000 Euro p.a. (pro rata temporis). Die KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die KVG zahlt Dritten aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft für Buchhaltung und Reporting eine jährliche Vergütung bis zur Höhe von 0,21 % der Bemessungsgrundlage, sofern diese Tätigkeiten ausgelagert werden. Diese Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr nicht abgedeckt und wird der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet.

Die Komplementärin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und für ihre geschäftsführende Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05 % der Bemessungsgrundlage. Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe erhält die Komplementärin der Fondsgesellschaft eine Mindestvergütung in Höhe von 3.000 Euro p.a.. Die Komplementärin ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

Die Treuhänderin erhält für die treuhänderische Verwaltung der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,23 % der Bemessungsgrundlage. Für die Jahre 2020 und 2021 erhält sie ferner von der KVG den positiven Differenzbetrag zwischen 30.000 Euro (im Jahr 2020 pro rata temporis) und der Vergütung nach Satz 1. Sie ist berechtigt hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

### **9.3.3 Vergütungen, die die KVG aus Ihrer Vergütung an Dritte zahlt**

Aus Ihrer Verwaltungsvergütung zahlt die KVG der PI Pro-Investor GmbH & Co. KG für die laufende Anlegerbetreuung eine jährliche Gebühr bis zur Höhe von 0,476 % der Bemessungsgrundlage, maximal jedoch 0,298 % vom vermittelten und voll einbezahlten Kommanditkapital ohne Ausgabeaufschlag. Die Vergütung wird somit der Fondsgesellschaft nicht zusätzlich belastet. Die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG kann für die laufende Anlegerbetreuung Vertriebspartner einsetzen und Teile ihrer Vergütung an die jeweiligen Vertriebspartner zahlen.

### **9.3.4 Verwahrstellenvergütung**

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,159 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 33.915 Euro und maximal 69.600 Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

### **9.3.5 Vergütungen und Kosten auf Ebene der Objektgesellschaften**

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Zu den weiteren Kosten, die auf Ebene der Objektgesellschaften anfallen werden, gehören u.a. Kosten im Zusammenhang mit dem Ankauf der Immobilien und Kosten für die laufende Immobilienverwaltung und Instandhaltung. Diese werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.

### **9.3.6 Aufwendungen, die zu Lasten der Fondsgesellschaft gehen**

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen die folgenden Aufwendungen, einschließlich darauf ggf. anfallender Steuern, zulasten der Fondsgesellschaft (ggf. auch durch Aufwands- bzw. Auslagenersatz an die Geschäftsbesorger der Fondsgesellschaft einschließlich der KVG):

1. Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
2. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;

3. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
4. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
5. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten, die von Dritten in Rechnung gestellt werden);
6. Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
7. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie die Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
8. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
9. Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahresberichte, Verkaufsprospekt nebst Beitrittserklärungen und Nachträgen, wesentliche Anlegerinformationen);
10. Ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
11. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
12. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen und einen Anlegerbeirat;
13. Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet.

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Nr. 1-12 anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen jedoch unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.

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

### 9.3.7 Transaktions- und Investitionskosten

- a. Die KVG erhält für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2,98 % des Kaufpreises. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,79 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. Analog erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2,98 % des Bruttoinvestitionsvolumens bei der weiteren Bebauung, der Renovierung bzw. Sanierung und dem Umbau.

Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs, der weiteren Bebauung, der Renovierung bzw. Sanierung und dem Umbau oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften können die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung, der Renovierung bzw. Sanierung und dem Umbau von Immobilien von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

- b. Der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden die im Zusammenhang mit nicht unter a) erfassten Transaktionen, u.a. der Vermietung/Verpachtung, von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern und Gebühren können der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

### 9.3.8 Erfolgsabhängige Vergütung

Die KVG hat, zusätzlich zu ihrer laufenden Verwaltungsvergütung, Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt in Bezug auf die von den Anlegern gehaltenen Beteiligungen erstmals die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe eines Betrages erhalten, der der Höhe des Kommanditkapitals zzgl. Ausgabeaufschlag (Ausgabepreis) entspricht;
- b. die Anleger haben darüber hinaus bis zum Berechnungszeitpunkt Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 6,0 % p. a. bezogen auf die eingezahlte Kommanditeinlage einschließlich Ausgabeaufschlag vom Zeitpunkt der Einzahlung (bei mehreren Einzahlungen vom Zeitpunkt jeder Einzahlung in Höhe des jeweils geleisteten Betrages) (Berechnungsgrundlage) erhalten. Als Zeitpunkt der Einzahlung gilt jeweils der erste des auf die Einzahlung folgenden Monats.

Die Berechnungsgrundlage reduziert sich, soweit in einem Jahr Auszahlungen in Höhe von mehr als 6,0 % bezogen auf die eingezahlte Kommanditeinlage einschließlich Ausgabeaufschlag geleistet wurden, um den übersteigenden Betrag. Die reduzierte Berechnungsgrundlage gilt ab dem ersten des auf die Auszahlung folgenden Monats.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 50 % der für Auszahlungen an den Anleger zur Verfügung stehenden Liquidität.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

### 9.3.9 Steuern

Alle unter Punkt 9.3 genannten Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

## 9.4 Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die AIF-KVG oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Fondsgesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung des Investmentvermögens

oder der Bewirtschaftung der dazu gehörenden Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Verwaltungsvergütung angerechnet.

## 9.5 Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhand- und Verwaltungsvertrages mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der KVG oder der Fondsgesellschaft, über den Auslagensatz hinaus, entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt oder im Erbfall kann die KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes verlangen.

Die regelmäßige Information des Anlegers, die Einladung zu Gesellschafterversammlungen sowie ggf. eine Abstimmungsaufforderung oder Anfragen erfolgen grundsätzlich über die Einstellung der zugehörigen Unterlagen in ein internetgestütztes Anlegerportal oder auf Wunsch des Anlegers durch Übersendung per Email. Wünscht ein Anleger die Kommunikation hiervon abweichend auf dem Postweg, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft hierfür eine jährliche Servicegebühr von 20 Euro. Die Servicegebühr wird nicht für den Versand von Pflichtunterlagen erhoben, die nach dem Gesetz kostenfrei in Papierform zur Verfügung gestellt werden müssen. Ungeachtet der Entscheidung des Anlegers werden alle Mitteilungen und Informationen von Beginn an in das Anlegerportal eingestellt und stehen dem Anleger auch zu einem späteren Zeitpunkt zur Verfügung.

Der Anleger hat weitere Kosten selbst zu tragen, sofern diese aus dem Verantwortungsbereich des Anlegers resultieren. Dabei kann es sich beispielsweise um Honorare für die Inanspruchnahme individueller Beratungsleistungen Dritter, anfallende Kosten Dritter im Fall der Verfügung über eine Beteiligung oder Kosten im Erbfall handeln.

Jeder Anleger hat das Recht in Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Auskunft von der Komplementärin zu verlangen. Kommt die Komplementärin einem zulässigen

gen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Anleger selbst oder ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Sachverständiger (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater), auf Kosten des Anlegers, Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen.

Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung können entstehen für Reisen im Zusammenhang mit der Teilnahme an ordentlichen und außerordentlichen Generalversammlungen oder für die Teilnahme an Generalversammlungen durch einen Bevollmächtigten sowie für die Kommunikation mit der Fondsgesellschaft, der KVG oder der Treuhänderin und die Teilnahme an schriftlichen Abstimmungen.

Im Zusammenhang mit einer - ausdrücklich nicht empfohlenen - Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs können weitere Kosten einschließlich Zinsen, beispielsweise Kosten für die Ablösung einer vom Anleger individuell aufgenommenen Fremdfinanzierung, entstehen. Die Höhe dieser Kosten ist einzelfallabhängig und kann daher nicht konkret beziffert werden.

## 9.6 Gesamtkostenquote

Die KVG weist in den wesentlichen Anlegerinformationen laufende Kosten und im Jahresbericht eine Gesamtkostenquote aus. Sie umfasst grundsätzlich sämtliche von der Fondsgesellschaft im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Initial-, Transaktionskosten und -gebühren und einer erfolgsabhängigen Vergütung der KVG) und setzt diese ins Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft. Die Gesamtkostenquote stellt eine einzige Zahl dar, die auf den Zahlen des vorangegangenen Geschäftsjahres basiert. Sofern die Gesamtkosten, beispielsweise im Jahr der Gründung der Fondsgesellschaft, nicht zur Verfügung stehen, werden diese auf der Grundlage der erwarteten Gesamtkosten geschätzt.

Die Gesamtkostenquote setzt sich zusammen aus der Vergütung der KVG für die Verwaltung der Fondsgesellschaft und die Übernahme der Treuhandfunktion durch die Treuhänderin, der Vergütung der Komplementärin der Fondsgesellschaft für die Übernahme der persönlichen Haftung, der Vergütung für die Verwahrstelle sowie ggf. den Aufwendungen, die der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet wurden.

Da sich die Angabe der Gesamtkostenquote auf Vorjahreswerte oder ggf. auf Schätzwerte stützt, ist mit erheblichen Schwankungen dieser Angabe von Jahr zu Jahr zu rechnen.

## 9.7 Sonstige Angaben

Die KVG erhält für ihre Tätigkeiten keine Pauschalgebühr. Dem AIF wird darüber hinaus von der KVG neben den vereinbarten und offengelegten Vergütungen auch keine zusätzliche Verwaltungsvergütung für die im AIF gehaltenen Anteile oder Aktien, beispielsweise an Objektgesellschaften, berechnet. Die KVG erhält keine Rückvergütungen der von der Fondsgesellschaft an die Verwahrstelle und an externe Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwendererstattungen. Details zur Vergütung der KVG durch den AIF und ob und welche Kosten dem AIF gesondert in Rechnung gestellt werden, sind in vorstehendem Kapitel 9.3 ab Seite 59 enthalten.

Die diesem Kapitel zu Grunde liegende Kostenstruktur des AIF ist der Höhe nach verbindlich für alle Beteiligten in den Anlagebedingungen (Anlage II) festgeschrieben.

# 10

Ermittlung und  
Verwendung  
von Erträgen

## 10.1 Ermittlung der Erträge

Die Erträge der Fondsgesellschaft werden entsprechend der gesetzlichen Vorschriften ermittelt.

Die Fondsgesellschaft erzielt Einnahmen aus den Beteiligungen an Objektgesellschaften sowie Zinsen aus Bankguthaben.

Die Objektgesellschaften erzielen Einnahmen aus der Vermietung von Immobilien sowie Zinsen aus Bankguthaben. Hält die Fondsgesellschaft direkt Immobilien, erzielt auch sie Einnahmen aus der Vermietung dieser Immobilien.

Darüber hinaus können Einnahmen aus der Veräußerung der jeweils gehaltenen Immobilien sowie auf Ebene der Fondsgesellschaft Einnahmen aus dem Verkauf der Objektgesellschaften erzielt werden.

Von den Einnahmen sind die von der jeweiligen Gesellschaft zu tragenden Aufwendungen in Abzug zu bringen.

## 10.2 Verwendung der Erträge

Die Erträge der Fondsgesellschaft werden entsprechend der Regelungen des Gesellschaftsvertrages verwendet. Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll grundsätzlich an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung benötigt wird.

Die Auszahlung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird.

Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung des Kommanditkapitals bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet, erhalten die Anleger ab dem ersten auf den Beitritt folgenden Monat einen Gewinnvorab in Höhe von 3,0 % p.a. pro rata temporis bezogen auf ihre eingezahlte

Kommanditeinlage. Dieser wird vierteljährlich zum Quartalsultimo an die Begünstigten ausgezahlt. Die Platzierung endet spätestens am 31.12.2023.

Die geplanten laufenden Auszahlungen bezogen auf die eingezahlte Kommanditeinlage sind folgendermaßen gestaffelt:

- 2020 und 2021: 3,0 % p.a. pro rata temporis
- 2022: 3,5% p.a. pro rata temporis
- 2023: 4,0 % p.a. pro rata temporis
- 2024 bis 2026: 4,0 % p.a.
- 2027: 5,0 % p.a.
- 2028: 6,0 % p.a.

Abweichend hiervon erfolgen Auszahlungen in den Jahren 2022 und 2023 nur in Höhe des Gewinnvorabs von 3 % p.a. pro rata temporis bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet.

**Die Höhe der prognostizierten Auszahlungen kann variieren und es kann zu Aussetzungen oder zum teilweisen oder vollständigen Ausbleiben von Auszahlungen kommen.**

Über Entnahmen für Auszahlungen an Anleger, die über 6,0 % p.a. der Kommanditeinlagen hinausgehen, entscheidet die Gesellschafterversammlung auf Basis eines Vorschlages der KVG. Eine Darstellung der Verwendungsrechnung einschließlich der Entwicklungsrechnung über das Vermögen der Fondsgesellschaft erfolgt im Jahresbericht.

# 11

Kurzangaben  
über die für den  
Anleger bedeutsamen  
Steuervorschriften

## 11.1 Allgemeines

### 11.1.1 Vorbemerkung

Die folgende Darstellung der für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften geht davon aus, dass die Anleger Privatpersonen sind, die ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und in der Bundesrepublik Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Soweit die Beteiligung von juristischen Personen gehalten wird, kommt es zu einer abweichenden Besteuerung.

Darüber hinaus wird im Folgenden unterstellt, dass die Immobilien im Inland belegen sind und jeweils über Objektgesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG gehalten werden.

Die folgenden Erläuterungen beschränken sich auf die für den Anleger, die Fondsgesellschaft sowie die Objektgesellschaften wesentlichen Steuerarten und Besteuerungsgrundsätze. Sie beruhen auf der zum Zeitpunkt der Prospekterstellung geltenden Steuergesetzgebung, der veröffentlichten Rechtsprechung sowie der Auffassung der Finanzverwaltung. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung zu einzelnen Besteuerungsfragen unterliegen einer ständigen Entwicklung. Insoweit wird auf die Ausführungen im Kapitel 7 „Risiken der Beteiligung“ ab Seite 36 verwiesen. Es wird jedem Anleger empfohlen, sich vor einer Zeichnung mit seinem steuerlichen Berater zu verständigen, da die nachstehenden steuerlichen Grundlagen die individuellen Umstände der jeweiligen Anleger nur in eingeschränktem Umfang berücksichtigen können. Eine verbindliche Anfrage bei der Finanzverwaltung wurde hinsichtlich des vorliegenden Konzeptes nicht gestellt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten.

Der Anleger kann sich entweder mittelbar als Treugeber über die Treuhänderin oder unmittelbar als Kommanditist an der Fondsgesellschaft beteiligen. Alle nachstehenden Ausführungen gelten für beide Möglichkeiten, da der Treuhand- und Verwaltungsvertrag die Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung von Treuhandverhältnissen berücksichtigt.

### 11.1.2 Besteuerungsverfahren

Die Fondsgesellschaft sowie die Objektgesellschaften unterliegen den allgemeinen steuerlichen Regelungen für

Personengesellschaften, das zum 01.01.2018 in Kraft getretene Investmentsteuergesetz ist nicht anzuwenden. Die Einkünfte sind somit nach § 180 Abs. 1 Nr. 2 der Abgabenordnung (AO) gesondert und einheitlich festzustellen und von den Anlegern nach den allgemeinen steuerrechtlichen Regelungen zu versteuern. Dies wird im Folgenden beschrieben.

Die Fondsgesellschaft sowie die Objektgesellschaften sind einkommensteuerlich nicht selbst Steuersubjekt. Die Einkünfte werden vielmehr den Anlegern zugewiesen, die steuerlich als Mitunternehmer anzusehen sind. Die Gesellschaften sind aufgrund handelsrechtlicher Vorschriften zur Führung von Büchern und Erstellung von Abschlüssen verpflichtet. Der steuerliche Gewinn ergibt sich durch Betriebsvermögensvergleich gemäß § 4 Abs.1 i. V. m. § 5 Abs. 1 Einkommensteuergesetz (EStG).

Die Einkünfte, die auf Ebene der Objektgesellschaft anfallen, sind gemäß § 180 Abs. 1 Nr. 2a AO gesondert und einheitlich festzustellen. Die so ermittelten Besteuerungsgrundlagen werden der Fondsgesellschaft zugewiesen, auf deren Ebene zusammen mit dem dortigen steuerlichen Ergebnis erneut gesondert und einheitlich festgestellt und den Anlegern zugewiesen. Der für die Fondsgesellschaft ergehende Feststellungsbescheid bindet die Wohnsitzfinanzämter bei der Berücksichtigung der Einkünfte im Rahmen der jeweiligen Einkommensteueranmeldung der Anleger (§ 182 Abs. 1 AO) ein. Ebenfalls gesondert und einheitlich ermittelt werden Gewerbesteueranrechnungsbeträge nach § 35 EStG.

Soweit auf Ebene der Objektgesellschaften bzw. der Fondsgesellschaft bei der Anlage von liquiden Mitteln der Gesellschaft Zinsabschlagsteuer und Solidaritätszuschlag an das Finanzamt abgeführt wird, werden diese Beträge den Anlegern anteilig entsprechend ihres Anteils am Ergebnis zugewiesen und können auf die individuelle Einkommensteuer angerechnet werden.

Werden Feststellungsbescheide beispielsweise aufgrund steuerlicher Außenprüfungen geändert, sind die Änderungen ungeachtet einer bereits gegebenen Bestandskraft der Einkommensteuerbescheide gemäß § 175 Abs. 1 Nr. 1 AO von Amts wegen in den Einkommensteuerbescheiden der Anleger zu berücksichtigen. Soweit steuerliche Auffassungen der Prospektherausgeber nicht bereits bei der Veranlagung berücksichtigt werden, sondern im Rechtsbehelfsverfahren durchgesetzt werden müssen,

kann eine vorläufige Anerkennung im Wege der Aussetzung der Vollziehung gemäß § 361 AO erreicht werden, sofern ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Verwaltungsaktes bestehen. Eine gegebenenfalls auch anteilige Aussetzung der Vollziehung des Feststellungsbescheides als Grundlagenbescheid hat zur Folge, dass die Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuerbescheide der Gesellschafter als Folgebescheide ebenfalls von der Vollziehung auszusetzen sind, so dass der ausgesetzte Einkommensteuerbetrag regelmäßig erst nach Beendigung des Rechtsbehelfsverfahrens gezahlt werden muss. Sofern das Rechtsbehelfsverfahren allerdings nicht mit Erfolg abgeschlossen wird, ist die ausgesetzte Steuer nachzuzahlen und gemäß § 237 i.V. m. § 233a AO ab dem Tag der Aussetzung mit 0,5 % pro Monat für jeden vollen Monat zu verzinsen.

Sollten bei Anlegern persönliche Aufwendungen im Zusammenhang mit der Beteiligung entstehen, sind diese nicht im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung sondern ausschließlich im Rahmen des Verfahrens zur gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte zu berücksichtigen und daher der Fondsgesellschaft rechtzeitig mitzuteilen.

### **11.1.3 Steuersätze**

Die Einkommensteuersätze betragen zwischen 14 % und 42 % und ab einem Einkommen von 265.327 Euro (bei zusammen veranlagten Ehegatten: 530.654 Euro) 45 %. Der Grundfreibetrag beträgt 9.408 Euro (bei zusammen veranlagten Ehegatten 18.816 Euro) im Jahr 2020. Zusätzlich wird ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die jeweils festgesetzte Einkommensteuer erhoben. Ab 2021 wird der Solidaritätszuschlag erst ab einer festgesetzten Einkommenssteuer von 16.956 Euro erhoben (bei zusammen veranlagten Ehegatten 33.912 Euro). Soweit darüber hinaus eine individuelle Kirchensteuerpflicht besteht, beträgt die Kirchensteuer je nach Kirchenzugehörigkeit bis zu 9 % der jeweils festgesetzten Einkommensteuer.

### **11.1.4 Gewinn- bzw. Einkünfteerzielungsabsicht**

Die Berücksichtigung der steuerlichen Einkünfte setzt voraus, dass sowohl auf Ebene des AIF als auch auf Ebene des Anlegers eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt. Andernfalls würde eine steuerlich nicht relevante Tätigkeit (sog. „Liebhaberei“) vorliegen. Nach Auffassung der Finanzverwaltung (Erläss IV C3-S2253- 91/04, BStBl. 2004 I 933 vom 08.10.2004) ist bei Beurteilung der Gewinner-

zielungsabsicht grundsätzlich von einem Betrachtungszeitraum von 30 Jahren auszugehen, allerdings dort ergangen für die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung i. S. d. § 21 EStG. Es ist bei der Prognosebetrachtung für das Totalgewinnstreben grundsätzlich von einem Betrachtungszeitraum von 30 Jahren auszugehen, soweit nicht andere Tatbestände dafür sprechen, dass die Beteiligung an den Objektgesellschaften bzw. die Immobilien für einen kürzeren Zeitraum als 30 Jahre gehalten werden. Da dies der aktuellen Sichtweise der Finanzverwaltung entspricht, wird als Betrachtungszeitraum für die Ermittlung eines steuerpflichtigen Totalgewinnes lediglich die geplante Fondslaufzeit in der Planprognose unterstellt. Ein steuerpflichtiger Totalgewinn wird danach am Ende des Betrachtungszeitraums erzielt. Ob darüber hinaus auch auf Ebene des jeweiligen Anlegers eine Totalgewinnerzielungsabsicht vorliegt, hängt davon ab, inwieweit Sonderbetriebsausgaben wie zum Beispiel Darlehenszinsen für eine Refinanzierung der Einlage anfallen und wie lange der Anleger die Beteiligung halten will. Insbesondere im Falle einer Refinanzierung oder bei Anfall anderer Aufwendungen sollten die konkreten steuerlichen Konsequenzen mit dem persönlichen steuerlichen Berater abgestimmt werden. Gleiches gilt, wenn ein Anleger seine Beteiligung vorzeitig veräußern möchte, ohne dass bereits ein steuerlicher Totalgewinn erzielt wurde.

## **11.2 Erwerbsphase**

### **11.2.1 Grunderwerbsteuer**

Der Erwerb inländischer Grundstücke unterliegt der Grunderwerbsteuer. Diese variiert in einzelnen Bundesländern und beträgt zum Zeitpunkt der Prospekterstellung zwischen 3,5 % und 6,5 % des für eine Immobilie aufgewendeten Kaufpreises. Ebenfalls in die Bemessungsgrundlage mit einzubeziehen sind ggf. anfallende Vergütungen für zum Beispiel Modernisierungsaufwendungen, wenn diese Leistungen durch den Verkäufer erbracht werden. Ebenso fällt Grunderwerbsteuer an, wenn mindestens 95 % der mittelbar oder unmittelbar gehaltenen Anteile an einer grundbesitzenden Personengesellschaft innerhalb von 5 Jahren auf einen oder mehrere neue Gesellschafter übergehen, § 1 Abs. 2a Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG). Dies gilt auch in dem Fall, wenn neue Anleger im Rahmen der Kapitaleinwerbung der Fondsgesellschaft beitreten. Sollte die Fondsgesellschaft über von ihr gehaltene Beteiligungen an Objektgesellschaften bereits Grundstücke erworben haben, so kann hinsichtlich

dieser ihr zuzurechnenden Grundstücke erneut Grunderwerbsteuer anfallen, wenn aufgrund der Platzierung des Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft mehr als 95 % der Anteile auf neue Anleger übergehen. Dies soll nach Auffassung der Finanzverwaltung auch für Grundstücke gelten, die nach Beendigung der Platzierung erworben werden, wenn dies im Rahmen eines vorgefassten Gesamtplanes erfolgt. Diese Rechtsauffassung wird in der steuerrechtlichen Literatur jedoch abgelehnt, da sie in der gesetzlichen Vorschrift keine Stütze findet. Bemessungsgrundlage ist in den Fällen des § 1 Abs. 2a GrEStG der Grundbesitzwert nach § 138 Bewertungsgesetz (BewG), Schuldner der Grunderwerbsteuer ist die Personengesellschaft selbst.

Die zum 01.01.2020 geplante Neuregelung, nach der die vorstehende Grenze von 95 % auf 90 % herab- und die Frist von 5 auf 10 Jahre heraufgesetzt werden sollte, wurde im Herbst 2019 nicht beschlossen und sollte nach dem Willen der Koalitionsparteien stattdessen im ersten Halbjahr 2020 verabschiedet werden. Wann die Gesetzesänderung tatsächlich beschlossen wird, ist im Augenblick offen. Unklar ist zudem, wie die Neuregelung konkret ausgestaltet sein wird und inwieweit Ankäufe - auch rückwirkend - von der Verschärfung erfasst werden.

## 11.3 Laufende Phase

### 11.3.1 Einkommensteuer

#### Einkunftsart und Gewinnermittlung

Die Fondsgesellschaft, die über Objektgesellschaften Immobilieninvestitionen vornimmt, ist aufgrund ihrer gesellschaftsrechtlichen Struktur, bei der ausschließlich die PI Administrations GmbH als Komplementärin zur Geschäftsführung befugt ist, gemäß § 15 Abs. 3 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) gewerblich geprägt. Dies bedeutet, dass alle Einnahmen, einschließlich der Einnahmen aus der verzinslichen Anlage der Liquidität, Einkünfte aus Gewerbebetrieb im Sinne des § 15 EStG darstellen.

Diese Einkünfte werden zunächst auf der Ebene der Objektgesellschaften nach den steuerlichen Vorschriften ermittelt. Hierbei werden insbesondere die Einnahmen und Ausgaben im Rahmen der Bilanzierung erfasst und darüber hinaus die Absetzungen für Abnutzungen (Abschreibungen) berücksichtigt. Die laufenden Kosten der Bewirtschaftung sind hierbei im Rahmen der allgemeinen Regelungen als Betriebsausgaben abzugsfähig.

In welcher Höhe Aufwendungen im Zusammenhang mit der Konzeption des Beteiligungsangebotes und der Investition sofort abzugsfähige Betriebsausgaben sind oder zu aktivieren und über die Nutzungsdauer der Immobilien abzuschreiben sind, richtet sich nach dem 2019 neu eingefügten § 6e EStG, mit dem die Regelungen des sogenannten 5. Bauherrenerlass der Finanzverwaltung BMF-Schreiben vom 20. Oktober 2003 (BStBl I S. 546) in das Gesetz übernommen wurden.

#### Absetzungen für Abnutzungen, Modernisierungsaufwendungen

Die jeweils auf den Gebäudeanteil entfallenden Anschaffungskosten der Immobilien werden im Rahmen der Absetzungen für Abnutzungen (Abschreibungen) steuerlich berücksichtigt. Hierzu sind die Anschaffungskosten in der Regel auf eine typische Nutzungsdauer von 50 Jahren linear mit 2 % p.a. abzuschreiben. Aufwendungen für Instandsetzungen und Modernisierungen können, soweit diese nicht zu einer wesentlichen Verbesserung des Bauwerkes führen und somit nicht den Gebrauchswert deutlich steigern, innerhalb der ersten 3 Jahre nach Erwerb bis max. 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudeanteils sofort als Betriebsausgabe berücksichtigt werden (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG). Übersteigen sie die Grenze von 15 %, sind sie insgesamt zu aktivieren. Der Anteil der Anschaffungskosten, der auf den Grund und Boden entfällt, wird nicht abgeschrieben.

Soweit die Voraussetzungen des § 7b EStG vorliegen, können darüber hinaus im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung für neu geschaffene Mietwohnungen sowie den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen von bis zu 5% der Bemessungsgrundlage nach § 7b Abs. 3 EStG in Anspruch genommen werden.

#### Verlustausgleichsbeschränkung auf die Einkunftsquelle durch § 15b EStG

Nach der Prognoserechnung des AIF fallen negative steuerliche Ergebnisse unter die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b EStG. Durch § 15b EStG werden bei „modellhaften Gestaltungen“ Verluste in der betreffenden Einkunftsquelle „eingekapselt“ und können nur mit positiven Einkünften späterer Jahre aus derselben Beteiligung ausgeglichen werden. Das bedeutet, eine Verrechnung von Verlusten mit anderen positiven Einkünften des jeweiligen Gesellschafters im Verlustentstehungsjahr ist nicht möglich.

### 11.3.2 Gewerbesteuer

#### Allgemeines

Die Fondsgesellschaft sowie die Objektgesellschaften unterliegen der Gewerbesteuer. Bemessungsgrundlage für die Gewerbesteuer ist der Gewerbeertrag der jeweiligen Gesellschaft. Dieser wird auf Basis des steuerlichen Gewinns der jeweiligen Gesellschaft und unter Berücksichtigung von Hinzurechnungen und Kürzungen der §§ 8 und 9 Gewerbesteuergesetz (GewStG) ermittelt. Aus dem Gewerbeertrag wird - nach Abzug des Freibetrages von 24.500 Euro - der Gewerbesteuermessbetrag ermittelt (3,5 % des auf volle hundert Euro abgerundeten Gewerbeertrages), auf den dann der Gewerbesteuerhebesatz grundsätzlich derjenigen Gemeinde anzuwenden ist, in dem sich der Sitz der Gesellschaft befindet.

Bei der Ermittlung des jeweiligen Gewerbeertrages der einzelnen Gesellschaften sind dem steuerlichen Gewinn insbesondere 25 % der Entgelte für Schulden hinzuzurechnen, soweit die Entgelte 100.000 Euro übersteigen. Hierzu gehören nach Auffassung der Finanzverwaltung auch diejenigen Zinsen, die ein Anleger für die Refinanzierung seiner Beteiligung zu leisten hat.

Bei den Objektgesellschaften, die entsprechend der Planung ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten, ist die Summe aus dem steuerlichen Gewinn und den Hinzurechnungen in einem weiteren Schritt um den Teil zu kürzen, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt (erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG). Soweit zuvor Zinsen hinzugerechnet wurden, die ebenfalls in diesem Zusammenhang stehen, erfolgt auch insoweit eine Kürzung. Solange die Voraussetzungen der Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG für die ausschließliche Verwaltung eigenen Grundbesitzes vorliegen und die Gesellschaft keinen gewerblichen Grundstückshandel (vgl. unten) betreibt, fällt auf den hierauf entfallenden Anteil am Gewerbeertrag keine Gewerbesteuer an.

Ergeben sich negative Gewerbeerträge (Gewerbeverluste), so sind diese in den Folgejahren bis zur Höhe von 1 Mio. Euro zuzüglich 60 % des übersteigenden Gewerbeertrages der folgenden Geschäftsjahre vortragsfähig. Scheidet ein Gesellschafter aus der Fondsgesellschaft aus, so entfällt der Verlustvortrag anteilig in Höhe der Beteiligungsquote des ausgeschiedenen Gesellschafters. Um eine Benachteiligung der verbleibenden Anleger zu ver-

meiden, sieht der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft vor, dass ein ausscheidender Anleger den durch sein Ausscheiden verursachten Gewerbesteuermehraufwand zu tragen hat.

#### Anrechnung von Gewerbesteuer bei der Einkommensteuer

Sofern auf Ebene der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften Gewerbesteuer anfällt, ist diese bei den Anlegern der Fondsgesellschaft im Rahmen des § 35 EStG grundsätzlich bis zur Höhe des 3,8-fachen des anteilig auf den jeweiligen Anleger entfallenden Gewerbeertrages auf die persönliche Einkommensteuer der Anleger anrechenbar. Eine Anrechnung ist jedoch zum einen nur auf die Einkommensteuer möglich, die auf gewerbliche Einkünfte des Anlegers entfällt, zum anderen ist die Anrechnung begrenzt auf den Betrag der tatsächlich gezahlten Gewerbesteuer. Die auf die jeweiligen Anleger entfallenden Anrechnungsbeträge werden durch das Betriebsfinanzamt gesondert und einheitlich festgestellt, wobei sich der Anteil eines Gesellschafters am Gewerbesteuermessbetrag nach dem jeweiligen Gewinnverteilungsschlüssel richtet. Ebenso wie die Gewinnanteile selbst werden auch die anrechenbaren Gewerbesteuerbeträge von Amts wegen von den Wohnsitzfinanzämtern bei der persönlichen Einkommensteuerveranlagung berücksichtigt.

### 11.4 Beendigungsphase

Veräußerung der Immobilien durch die Objektgesellschaften, Veräußerung der Beteiligungen an den Objektgesellschaften durch die Fondsgesellschaft, Veräußerung der Fondsbeteiligung durch den Anleger.

#### 11.4.1 Einkommensteuer

Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien sind aufgrund der gewerblichen Prägung der Fondsgesellschaft stets steuerpflichtig. Der jeweilige Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Veräußerungserlös abzüglich der Summe aus den damit zusammenhängenden Betriebsausgaben und den Restbuchwerten des betreffenden Anlagevermögens.

Soweit die Veräußerungsgewinne unter § 16 EStG fallen (beispielsweise solche aus Betriebsveräußerungen oder der Veräußerung von Mitunternehmeranteilen), zählen diese, ggf. nach dem Abzug des Freibetrags gemäß § 16 Abs. 4 EStG, zu den sog. außerordentlichen Einkünften im

Sinne des § 34 Abs. 2 Nr. 1 EStG. Sie sind unter Beachtung der sog. Fünftelregelung zu versteuern. Dabei wird in einem ersten Schritt die tarifliche Einkommensteuer ohne die außerordentlichen Einkünfte ermittelt. Sodann wird ein Fünftel der außerordentlichen Einkünfte den laufenden Einkünften hinzugerechnet und die auf das so ermittelte Einkommen entfallende Steuer errechnet. Die auf die außerordentlichen Einkünfte entfallende Steuer beträgt das Fünffache der Differenz zwischen der Steuer unter Berücksichtigung der außerordentlichen Einkünfte und der Steuer ohne Berücksichtigung der außerordentlichen Einkünfte. Hiervon abweichend kann der Veräußerungsgewinn, der den Betrag von 5 Mio. Euro nicht übersteigt, auf Antrag den Begünstigungen des § 34 Abs. 3 EStG unterliegen, wenn die dort genannten Voraussetzungen vollständig erfüllt sind. Hiernach ist ein ermäßigter Steuersatz anzuwenden, der sich auf 56 % des normalen Steuersatzes beläuft, der sich ergäbe, wenn die tarifliche Einkommensteuer nach dem gesamten zu versteuernden Einkommen zuzüglich der dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Einkünfte zu bemessen wäre, mindestens jedoch 14 %. Voraussetzung hierfür ist unter anderem, dass der Gesellschafter das 55. Lebensjahr vollendet hat oder dauernd berufsunfähig ist. Die Vergünstigung des § 34 Abs. 3 EStG kann nur einmal im Leben eines Steuerpflichtigen und - wenn der Steuerpflichtige in einem Veranlagungszeitraum mehrere Veräußerungsgewinne im Sinne des § 34 Abs. 3 EStG erzielt - nur für einen dieser Veräußerungsgewinne in Anspruch genommen werden.

Veräußert der Anleger nur einen Teil seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft, führt dies nicht zu außerordentlichen Einkünften, ein hierbei realisierter Gewinn ist als laufender Gewinn zu versteuern. Erfolgt die Veräußerung der Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch den Anleger oder der Verkauf der Beteiligung an der Objektgesellschaft vor Ablauf von 10 Jahren nach dem jeweiligen Erwerb, kann dies die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels begründen. Insoweit wird auf die Ausführungen zum Gewerblichen Grundstückshandel sowie die weiteren Hinweise im Kapitel 7.8 „Allgemeine steuerliche Risiken“ Seite 46 verwiesen.

#### **11.4.2 Gewerbesteuer**

Der Gewinn aus der Veräußerung von Immobilien durch die Objektgesellschaften unterliegt dem Grunde nach zudem der Gewerbesteuer. Veräußert ein Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft, so ist dies gewerbesteuerfrei, soweit der Veräußerungsgewinn auf eine

unmittelbar beteiligte natürliche Person entfällt. Im Gegensatz dazu unterliegt der Gewinn, den die Fondsgesellschaft aus der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft erzielt, der Gewerbesteuer, da er gerade nicht auf eine natürliche Person als unmittelbar beteiligten Mitunternehmer, sondern auf die Fondsgesellschaft entfällt.

#### **11.4.3 Sonderaspekt: Gewerblicher Grundstückshandel**

Aus den An- und Verkäufen von Immobilien durch die Objektgesellschaften oder den Verkäufen der Objektgesellschaften durch die Fondsgesellschaft können sich Auswirkungen auf die Besteuerung von individuellen Grundstücksgeschäften eines Anlegers ergeben, wenn ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.

Ein gewerblicher Grundstückshandel liegt vor, wenn An- und Verkäufe von Grundstücken in einem bestimmten zeitlichen Zusammenhang erfolgen und somit das Umschichten über die reine Nutzung von Grundvermögen überwiegt. Die Kriterien, wann ein sogenannter gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, wurden in vielen Einzelentscheidungen der Rechtsprechung entwickelt und vom Bundesministerium für Finanzen in dessen Schreiben vom 26.03.2004 zusammengefasst:

Als Indiz für das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels gilt die Überschreitung der „Drei-Objekt-Grenze“ (vgl. BFH-Beschluss vom 10.12.2001, BStBl. 2002 II S. 291). Danach ist die Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb eines Fünfjahreszeitraums grundsätzlich gewerblich (vgl. BFH-Urteil vom 18.9.1991, BStBl. 1992 II S. 135). Objekt im Sinne der „Drei-Objekt-Grenze“ sind nur solche Objekte, bei denen ein enger zeitlicher Zusammenhang (vgl. Tz. 20) zwischen Errichtung, Erwerb oder Modernisierung und der Veräußerung besteht. Die zeitliche Grenze von fünf Jahren hat allerdings keine starre Bedeutung. Ein gewerblicher Grundstückshandel kann z.B. bei einer höheren Zahl von Veräußerungen nach Ablauf dieses Zeitraums vorliegen: Bis zur zeitlichen Obergrenze von zehn Jahren können Objekte mitgerechnet werden, wenn weitere Umstände den Schluss rechtfertigen, dass im Zeitpunkt der Errichtung, des Erwerbs oder der Modernisierung eine Veräußerungsabsicht vorgelegen hat.

Unabhängig von der Drei-Objekt-Grenze ist ein Verkauf ggf. als gewerblicher Grundstückshandel anzusehen, wenn die Verkaufsabsicht bereits bei Errichtung des Objektes bestanden hat oder ein so genanntes Großobjekt

vorliegt. Gleiches gilt für Verkäufe durch branchenkundige Immobilienbesitzer.

Besteht kein enger, zeitlicher Zusammenhang zwischen der Errichtung oder dem Erwerb und der Veräußerung der Objekte, kann ein gewerblicher Grundstückshandel auch dann vorliegen, wenn die Objekte vor der Veräußerung in nicht unerheblichem Maße modernisiert werden und hierdurch ein Wirtschaftsgut anderer Marktgängigkeit entstanden ist. Für die Veräußerungsabsicht kommt es dann auf den engen zeitlichen Zusammenhang mit der Modernisierung an. In Sanierungsfällen beginnt die Fünf-Jahres-Frist mit Abschluss der Sanierungsarbeiten (vgl. BFH-Urteil vom 5.12.2002, BStBl. 2003 II S. 291).

Parallel zur Ebene der Fondsgesellschaft bzw. der Objektgesellschaften ist auch die persönliche Situation auf Ebene des Anlegers zu prüfen: Veräußert ein Anleger mehr als drei Objekte innerhalb des 5 bzw. 10 Jahreszeitraumes, so kann dies auf Ebene des Anlegers zu einem gewerblichen Grundstückshandel führen. Bei der Prüfung, ob die „Drei-Objekt-Grenze“ überschritten wird, sind neben unmittelbaren Immobilienverkäufen durch den Anleger selbst auch Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften wie der Fondsgesellschaft und deren Objektgesellschaften mit einzubeziehen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Anleger zu mindestens 10 % (mittelbar) beteiligt ist oder dass der Verkehrswert des Gesellschaftsanteils oder des Anteils an dem veräußerten Grundstück bei einer Beteiligung von weniger als 10 % mehr als 250.000 Euro beträgt. Dabei ist es im vorliegenden Fall unerheblich, ob die Objektgesellschaft Grundstücke, die Fondsgesellschaft eine Beteiligung an der Objektgesellschaft, oder der Steuerpflichtige seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft veräußert.

Veräußert der Anleger seinen Anteil an der Fondsgesellschaft, ist diese Veräußerung einer anteiligen Grundstücksveräußerung gleichzustellen. Für die Prüfung der Frage, ob die „Drei-Objekt-Grenze“ überschritten wird, kommt es auf die Zahl der im Gesellschaftsvermögen (mittelbar oder unmittelbar) befindlichen Grundstücke an. Voraussetzung für eine Zurechnung der sogenannten Zählobjekte aufgrund der Anteilsveräußerung ist jedoch in diesen Fällen stets, dass der jeweilige Anleger zu mindestens 10 % an der Gesellschaft beteiligt ist bzw. war oder der Verkehrswert der Beteiligung oder des Anteils am veräußerten Grundstück mehr als 250.000 Euro beträgt. Die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels auf

Ebene des Anlegers würde dazu führen, dass Verkäufe an sich privat gehaltener Immobilien des Anlegers im Rahmen eines gewerblichen Grundstückshandels zu erfassen sind und steuerliches Betriebsvermögen darstellen. Verkäufe unterlägen somit grundsätzlich der Einkommensteuer und der Gewerbesteuer.

#### **11.4.4 Erbschafts- und Schenkungsteuer**

Geht eine Beteiligung im Wege des Erbfalles oder der Schenkung über, so unterliegt dies grundsätzlich der Erbschafts- bzw. Schenkungsteuer.

Hierbei ist die Beteiligung zu bewerten, wobei sich der Wert gemäß § 11 Abs. 2 BewG grundsätzlich anhand tatsächlicher Veräußerungsvorgänge zwischen fremden Dritten ergibt, die weniger als ein Jahr zurückliegen. Ist innerhalb dieser Frist keine Beteiligung gehandelt worden, so ist der Wert unter Berücksichtigung der Ertragsaussichten der Gesellschaft oder einer anderen anerkannten, auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für nichtsteuerliche Zwecke üblichen Methode zu ermitteln. Hierbei ist die Methode anzuwenden, die ein Erwerber der Bemessung des Kaufpreises zu Grunde legen würde und zu beachten, dass die Summe der gemeinen Werte der zum Betriebsvermögen gehörenden Wirtschaftsgüter, also insbesondere der Immobilien, und sonstigen aktiven Ansätze abzüglich der zum Betriebsvermögen gehörenden Schulden und sonstigen Abzüge (Substanzwert) der Gesellschaft nicht unterschritten werden darf.

Bei vermieteten Immobilien handelt es sich um sogenanntes Verwaltungsvermögen im Sinne des § 13 b ErbStG. Dies gilt auch für die Beteiligung an der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften, sodass die erbschaftssteuerlichen Vergünstigungen für Betriebsvermögen nicht anzuwenden sind.

Bei der Bemessung der Erbschaftssteuer sind persönliche Freibeträge zu berücksichtigen, z. B. 500.000 Euro beim Übergang auf einen Ehegatten oder eingetragenen gleichgeschlechtlichen Lebenspartner, 400.000 Euro bei Kindern und 200.000 Euro bei Enkeln.

Nach Abzug der persönlichen Freibeträge hängt die Höhe der Erbschaftssteuer einerseits von der Höhe der Bereicherung und andererseits von dem Verwandtschaftsgrad zum Schenker bzw. Erblasser ab. Die Steuersätze betragen zwischen 7 % (Steuerklasse I, steuerpflichtiger Erwerb kleiner als 75.000 Euro) und 50 % (Steuerklasse III, steuerpflichtiger Erwerb größer als 13 Mio. Euro).

Beteiligt sich ein Anleger nicht unmittelbar als Kommanditist, sondern als Treugeber an der Fondsgesellschaft, ist nach den koordinierten Erlassen der Finanzverwaltung (z. B. Erlass des Finanzministeriums Baden-Württemberg vom 27.06.2005, DB 2005 S. 1493) nicht der Anteil an der Fondsgesellschaft Gegenstand der Übertragung, sondern der Herausgabeanspruch des Treugebers gegenüber der Treuhänderin. Dieser ist ebenfalls mit dem gemeinen Wert zu bewerten.

## 11.5 Sonstige Steuern

### 11.5.1 Umsatzsteuer

Soweit die Fondsgesellschaft ausschließlich Beteiligungen an den Objektgesellschaften hält, ist sie kein Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuergesetzes. Ihr in Rechnung gestellte Umsatzsteuer kann daher nicht als abzugsfähige Vorsteuer berücksichtigt werden, sondern stellt eine Kostenposition dar. Die Objektgesellschaften erbringen mit der Vermietung und dem späteren Verkauf der Immobilien Leistungen im Sinne des Umsatzsteuergesetzes und sind daher Unternehmer. Da jedoch sowohl die Vermietung als auch der Verkauf der Immobilien grundsätzlich umsatzsteuerfrei sind, steht auch den Objektgesellschaften in der Regel kein Vorsteuerabzug zu.

### 11.5.2 Grundsteuer

Inländische Immobilien unterliegen grundsätzlich der Grundsteuer, die durch die jeweilige Gemeinde, in der die Immobilien gelegen sind, erhoben wird. Bemessungsgrundlage ist zur Zeit der sog. Einheitswert (§§ 19 ff. BewG), der sich nach §§ 78 ff. BewG ermittelt. Ausgehend vom Einheitswert ergeben 3,5 Promille multipliziert mit dem Hebesatz der Gemeinde die Grundsteuer.

Der Gesetzgeber hat im Jahr 2019 eine Neuregelung für die Erhebung der Grundsteuer getroffen. Hiernach wird in Zukunft die derzeitige Besteuerungsgrundlage „Einheitswert“ durch einen neu zu berechnenden Grundbesitzwert ersetzt, der den Verkehrswert des Grundbesitzes widerspiegeln soll. Hierbei soll nicht (alleine) auf den Bodenrichtwert zurückgegriffen werden, sondern auch die Höhe der statistisch ermittelten Nettokaltmiete, die Grundstücksfläche, Immobilienart und das Alter des Gebäudes sollen bei der Berechnung der Steuer berücksichtigt werden. In dem Gesetzespaket ist jedoch eine Öffnungsklausel enthalten, die es den Bundesländern erlaubt eigene, vom Bundesrecht abweichende Bewertungsverfahren

zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage der Grundsteuer festzulegen. Die neuen Regelungen zur Grundsteuer – entweder bundesgesetzlich oder landesgesetzlich – sind erstmals ab dem 01.01.2025 anzuwenden. Bis dahin gelten die bisherigen Regelungen.

Die Grundsteuer kann grundsätzlich auf Mieter umgelegt werden.

### 11.5.3 Vermögensteuer

Das Bundesverfassungsgericht hat durch ein im Jahr 1995 ergangenes Urteil das Vermögensteuergesetz für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber zu einer Neuregelung aufgefordert. Da eine entsprechende Neuregelung nicht getroffen wurde, wird seit dem 01.01.1997 trotz des formell weiter bestehenden Gesetzes keine Vermögensteuer mehr erhoben. Eine Wiedereinführung der Vermögensteuer ist nicht vollständig auszuschließen. Dies könnte sowohl auf Ebene der Gesellschaften als auch auf Ebene des Anlegers zu einer steuerlichen Belastung führen.

# 12

Vertrags-  
beziehungen und  
Auslagerungen

## 12.1 Gesellschafter und wesentliche Vertragspartner der Fondsgesellschaft

### PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Funktion	Fondsgesellschaft
Geschäftsanschrift	Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
Kontaktdaten	Tel.: 0911/91996-0   Fax: 0911/91996-20; E-Mail: info@proinvestorfonds.de
Handelsregister	Amtsgericht Nürnberg, HRA 18835
Tag der ersten Eintragung	07.04.2020
Rechtsform	Investmentkommanditgesellschaft
Kommanditkapital	1.000 Euro (voll eingezahlt)
Gründungskommanditist	PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)
Komplementärin	PI Administrations GmbH, vertreten durch Klaus Wolfermann und Volker Schild, beide geschäftsansässig in Röthenbach an der Pegnitz
Interessenkonflikte	<p>Die Geschäftsführer der Komplementärin Klaus Wolfermann und Volker Schild sind ebenfalls Geschäftsführer der:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)</li> <li>• PI Komplementärs GmbH</li> </ul> <p>Die PI Komplementärs GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PI Pro-Investor Solarfonds 1 GmbH &amp; Co. KG,</li> <li>• PI Spezial Wohnportfolio Deutschland GmbH &amp; Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft</li> <li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</li> <li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</li> </ul> <p>Volker Schild ist auch Prokurist mit Einzelprokura der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG</li> <li>• sowie auf geringfügiger Basis bei der PI Vertriebskoordination GmbH &amp; Co. KG beschäftigt</li> </ul> <p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls der Geschäftsführer und Gesellschafter der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PI Verwaltung &amp; Management GmbH</li> </ul> <p>Die PI Verwaltung &amp; Management GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PI Pro-Investor GmbH &amp; Co. KG</li> <li>• PI Vertriebskoordination GmbH &amp; Co. KG</li> </ul> <p>wodurch Klaus Wolfermann mittelbar Geschäftsführer für beide Gesellschaften ist. Er ist auch an beiden Gesellschaften beteiligt.</p> <p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls Beiratsvorsitzender der:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG</li> </ul> <p>Er ist auch an dieser Gesellschaft mittelbar beteiligt</p> <p>Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.</p>

## PI Administrations GmbH

Funktion	Persönlich haftende Gesellschafterin und Geschäftsführung der Fondsgesellschaft
Geschäftsanschrift	Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
Kontaktdaten	Tel.: 0911/91996-0   Fax: 0911/91996-20; E-Mail: info@pi-gruppe.de
Handelsregister	Amtsgericht Nürnberg, HRB 31409
Tag der ersten Eintragung	27.01.2015
Rechtsform	GmbH
Stammkapital	25.000 Euro (voll eingezahlt)
Gesellschafter	PI Pro-Investor GmbH & Co. KG
Geschäftsführer	Klaus Wolfermann und Volker Schild; beide geschäftsansässig in Röthenbach an der Pegnitz
Haftung	Die Haftung der Komplementärin für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft gegenüber Dritten ist unbeschränkt. Da es sich bei der Komplementärin aber um eine GmbH handelt, haftet diese gemäß § 13 Abs. 2 GmbHG nur beschränkt auf ihr Gesellschaftsvermögen.
Interessenkonflikte	<p>Die Geschäftsführer der Komplementärin Klaus Wolfermann und Volker Schild sind ebenfalls Geschäftsführer der:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)</li><li>• PI Komplementärs GmbH</li></ul> <p>Die PI Komplementärs GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Pro-Investor Solarfonds 1 GmbH &amp; Co. KG,</li><li>• PI Spezial Wohnportfolio Deutschland GmbH &amp; Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft</li><li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</li><li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</li></ul> <p>Volker Schild ist auch Prokurist mit Einzelprokura der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG</li><li>• sowie auf geringfügiger Basis bei der PI Vertriebskoordination GmbH &amp; Co. KG beschäftigt</li></ul> <p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls der Geschäftsführer und Gesellschafter der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Verwaltung &amp; Management GmbH</li></ul> <p>Die PI Verwaltung &amp; Management GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Pro-Investor GmbH &amp; Co. KG</li><li>• PI Vertriebskoordination GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>wodurch Klaus Wolfermann mittelbar Geschäftsführer für beide Gesellschaften ist. Er ist auch an beiden Gesellschaften beteiligt.</p> <p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls Beiratsvorsitzender der:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>Er ist auch an dieser Gesellschaft mittelbar beteiligt</p> <p>Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.</p>

## PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)

Funktion	Gründungskommanditistin
Geschäftsanschrift	Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
Kontaktdaten	Tel.: 0911/91996-0   Fax: 0911/91996-20; E-Mail: info@pi-gruppe.de
Handelsregister	Amtsgericht Nürnberg, HRB 28972
Tag der ersten Eintragung	21.09.2012
Rechtsform	UG (Unternehmergesellschaft haftungsbeschränkt) entspricht einer GmbH mit einem geringeren Stammkapital
Stammkapital	5.000 Euro (voll eingezahlt)
Gesellschafter	PI Pro-Investor GmbH & Co. KG
Geschäftsführer	Klaus Wolfermann und Volker Schild; beide geschäftsansässig in Röthenbach an der Pegnitz
Interessenkonflikte	<p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls der Geschäftsführer und Gesellschafter der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Verwaltung &amp; Management GmbH</li></ul> <p>Die PI Verwaltung &amp; Management GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Pro-Investor GmbH &amp; Co. KG</li><li>• PI Vertriebskoordination GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>wodurch Klaus Wolfermann mittelbar Geschäftsführer für beide Gesellschaften ist. Er ist auch an beiden Gesellschaften beteiligt.</p> <p>Klaus Wolfermann und Volker Schild sind ebenfalls Geschäftsführer der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Administrations GmbH</li><li>• PI Komplementärs GmbH</li></ul> <p>Die PI Komplementärs GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Pro-Investor Solarfonds 1 GmbH &amp; Co. KG,</li><li>• PI Spezial Wohnportfolio Deutschland GmbH &amp; Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft</li><li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</li><li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</li></ul> <p>Volker Schild ist auch Prokurist mit Einzelprokura der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG</li><li>• sowie auf geringfügiger Basis bei der PI Vertriebskoordination GmbH &amp; Co. KG beschäftigt</li></ul> <p>Die PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt) ist auch geschäftsführende Kommanditistin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Spezial Wohnportfolio Deutschland GmbH &amp; Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft</li></ul> <p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls Beiratsvorsitzender der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>Er ist auch an dieser Gesellschaft mittelbar beteiligt.</p> <p>Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.</p>

**PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG**

Funktion	Kapitalverwaltungsgesellschaft
Geschäftsanschrift	Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
Kontaktdaten	Tel.: 0911/91996-0   Fax: 0911/91996-20; E-Mail: info@pi-kvg.de
Handelsregister	Amtsgericht Nürnberg, HRA 16603
Tag der ersten Eintragung	26.06.2013, Umfirmierung am 17.02.2014
Rechtsform	Kommanditgesellschaft mit einer GmbH als vollhaftende Komplementärin
Kommanditkapital	250.000 Euro (voll eingezahlt)
Kommanditisten	PI Pro-Investor GmbH & Co. KG Jürgen Wienold Dr. Renate Brusckke Barbara Panitz Claus Burghardt
Komplementärin	PI Geschäftsführungs GmbH, vertreten durch Claus Burghardt und Jürgen Wienold, geschäftsansässig in Röthenbach an der Pegnitz
Interessenkonflikte	<p>Claus Burghardt ist ebenfalls Gesellschafter der:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Pro-Investor GmbH &amp; Co. KG</li><li>• PI Vertriebskoordination GmbH &amp; Co. KG</li><li>• PI Geschäftsführungs GmbH</li><li>• PI Verwaltung &amp; Management GmbH</li></ul> <p>Volker Schild ist neben seiner Tätigkeit als Prokurist der PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG auch Geschäftsführer der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Administrations GmbH</li><li>• PI Komplementärs GmbH</li><li>• PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)</li><li>• und auf geringfügiger Basis in der mit der Eigenkapitaleinwerbung betrauten PI Vertriebskoordination GmbH &amp; Co. KG beschäftigt.</li></ul> <p>Die PI Komplementärs GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Pro-Investor Solarfonds 1 GmbH &amp; Co. KG,</li><li>• PI Spezial Wohnportfolio Deutschland GmbH &amp; Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft</li><li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</li><li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</li></ul> <p>Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.</p>

**PI Pro-Investor GmbH & Co. KG**

Funktion	Anbieterin des Beteiligungsangebotes und Transaktionsberatung
Geschäftsanschrift	Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
Kontaktdaten	Tel.: 0911/91996-0   Fax: 0911/91996-20; E-Mail: info@pi-gruppe.de
Handelsregister	Amtsgericht Nürnberg, HRA 15347
Tag der ersten Eintragung	07.10.2009
Rechtsform	Kommanditgesellschaft mit einer GmbH als vollhaftende Komplementärin
Kommanditkapital	30.000 Euro (voll eingezahlt)
Kommanditisten	Klaus Wolfermann Barbara Panitz Claus Burghardt
Komplementärin	PI Verwaltung & Management GmbH, vertreten durch Klaus Wolfermann, geschäftsansässig in Röthenbach an der Pegnitz
Interessenkonflikte	<p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls Geschäftsführer der:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)</li><li>• PI Administrations GmbH</li><li>• PI Komplementärs GmbH</li></ul> <p>Die PI Komplementärs GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Pro-Investor Solarfonds 1 GmbH &amp; Co. KG,</li><li>• PI Spezial Wohnportfolio Deutschland GmbH &amp; Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft</li><li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</li><li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</li></ul> <p>Klaus Wolfermann ist Geschäftsführer und Gesellschafter der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Verwaltung &amp; Management GmbH</li></ul> <p>Die PI Verwaltung &amp; Management GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Vertriebskoordination GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>wodurch Klaus Wolfermann mittelbar Geschäftsführer für diese Gesellschaft ist. Er ist auch an der Gesellschaft beteiligt.</p> <p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls Beiratsvorsitzender der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>Er ist auch an dieser Gesellschaft mittelbar beteiligt.</p> <p>Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.</p>

**PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG**

Funktion	Einwerbung des Eigenkapitals
Geschäftsanschrift	Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
Kontaktdaten	Tel.: 0911/91996-0   Fax: 0911/91996-20; E-Mail: info@pi-gruppe.de
Handelsregister	Amtsgericht Nürnberg, HRB 12868
Tag der ersten Eintragung	21.11.2002
Rechtsform	Kommanditgesellschaft mit einer GmbH als vollhaftende Komplementärin
Kommanditkapital	50.000 Euro (voll eingezahlt)
Kommanditisten	Klaus Wolfermann Claus Burghardt Barbara Panitz
Komplementärin	PI Verwaltung & Management GmbH, vertreten durch Klaus Wolfermann, geschäftsansässig in Röthenbach an der Pegnitz
Interessenkonflikte	<p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls Geschäftsführer der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)</li><li>• PI Administrations GmbH</li><li>• PI Komplementärs GmbH</li></ul> <p>Die PI Komplementärs GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Pro-Investor Solarfonds 1 GmbH &amp; Co. KG,</li><li>• PI Spezial Wohnportfolio Deutschland GmbH &amp; Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft</li><li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</li><li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</li></ul> <p>Klaus Wolfermann ist Geschäftsführer und Gesellschafter der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Verwaltung &amp; Management GmbH</li></ul> <p>Die PI Verwaltung &amp; Management GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Pro-Investor GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>wodurch Klaus Wolfermann mittelbar Geschäftsführer für diese Gesellschaft ist. Er ist auch an der Gesellschaft beteiligt.</p> <p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls Beiratsvorsitzender der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>Er ist auch an dieser Gesellschaft mittelbar beteiligt.</p> <p>Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.</p>

## PI Verwaltung & Management GmbH

Funktion	Finanzierungsvermittlung
Geschäftsanschrift	Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz
Kontaktdaten	Tel.: 0911/91996-0   Fax: 0911/91996-20; E-Mail: info@pi-gruppe.de
Handelsregister	Amtsgericht Nürnberg, HRB 24141
Tag der ersten Eintragung	06.03.2008
Rechtsform	GmbH
Kommanditkapital	30.000 Euro (voll eingezahlt)
Kommanditisten	Klaus Wolfermann Claus Burghardt Barbara Panitz
Geschäftsführer	Klaus Wolfermann
Interessenkonflikte	<p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls Geschäftsführer der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)</li><li>• PI Administrations GmbH</li><li>• PI Komplementärs GmbH</li></ul> <p>Die PI Komplementärs GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Pro-Investor Solarfonds 1 GmbH &amp; Co. KG,</li><li>• PI Spezial Wohnportfolio Deutschland GmbH &amp; Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft</li><li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 3 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</li><li>• PI Pro-Investor Immobilienfonds 4 GmbH &amp; Co. geschlossene Investment-KG</li></ul> <p>Die PI Verwaltung &amp; Management GmbH ist Komplementärin der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Vertriebskoordination GmbH &amp; Co. KG</li><li>• PI Pro-Investor GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>wodurch Klaus Wolfermann mittelbar Geschäftsführer für diese Gesellschaften ist. Er ist auch an den Gesellschaften beteiligt.</p> <p>Klaus Wolfermann ist ebenfalls Beiratsvorsitzender der</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG</li></ul> <p>Er ist auch an dieser Gesellschaft mittelbar beteiligt.</p> <p>Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.</p>

**c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH**

Funktion	Treuhandkommanditistin
Geschäftsanschrift	Caffamacherreihe 5, 20355 Hamburg
Kontaktdaten	Tel.: 040/3576620   Fax: 040/35766222; E-Mail: treuhand@c3fonds-concept.de
Handelsregister	Amtsgericht Hamburg, HRB 111800
Tag der ersten Eintragung	03.12.2009
Rechtsform	GmbH
Stammkapital	25.000 Euro (voll eingezahlt)
Gesellschafter	Volkhard Neumann
Geschäftsführer	Volkhard Neumann
Interessenkonflikte	<p>Volkhard Neumann ist ebenfalls Partner der Partnergesellschaft, die mit der rechtlichen und steuerlichen Beratung im Rahmen der Konzeption dieses Investmentvermögens beauftragt wurde. Darüber hinaus ist Volkhard Neumann als Geschäftsführer der c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH der Geldwäschebeauftragte der PI Fondsmanagement GmbH &amp; Co. KG.</p> <p>Hieraus können sich Interessenkonflikte ergeben.</p>

**Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH**

Funktion	Verwahrstelle
Geschäftsanschrift	Spardorfer Str. 10, 91054 Erlangen
Kontaktdaten	Tel.: 09131/63023-60   Fax: 09131/63023-62; E-Mail: info@asservandum.de
Handelsregister	Amtsgericht Fürth, HRB 14241
Tag der ersten Eintragung	24.10.2013
Rechtsform	GmbH
Stammkapital	150.000 Euro (voll eingezahlt)
Gesellschafter	Micha Shilon
Geschäftsführer	Micha Shilon
Interessenkonflikte	<p>Micha Shilon übt neben seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH keine weiteren Funktionen aus, die Interessenskonflikte begründen können.</p>

## 12.2 Wesentliche Vertragsbeziehungen

### 12.2.1 KVG-Bestellungsvertrag

Mit Vertrag vom 02.06.2020 wurde die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG mit Sitz in Röthenbach an der Pegnitz als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft bestellt.

In dieser Funktion verantwortet die KVG, entsprechend der in Kapitel 3 ab Seite 16 beschriebenen Aufgaben und Tätigkeiten, sowohl die Konzeption, das Portfoliomanagement, als auch das Liquiditäts- und Risikomanagement und ist damit direkt für die Umsetzung der Anlagebedingungen und die Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben, insbesondere der Vorschriften des KAGB, verantwortlich. Zu diesem Zweck hat die Fondsgesellschaft der KVG vollumfänglich Vollmacht erteilt, die geschuldeten Dienstleistungen entsprechend umzusetzen. Die KVG ist berechtigt, Untervollmachten zu erteilen und Dienstleistungen auf Dritte zu übertragen.

Die KVG ist nach Maßgabe des Bestellungsvertrages berechtigt, sämtliche Entscheidungen hinsichtlich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen und die Fondsgesellschaft insoweit rechtsgeschäftlich zu vertreten. Sie ist im Rahmen der Anlagebedingungen befugt, in der Weise, in der es ihr zweckmäßig erscheint, über die Vermögensgegenstände zu verfügen und alle anderen Handlungen vorzunehmen, die ihr bezüglich des Erwerbs, der Verwaltung, Verwendung und Veräußerung von Immobilien zweckmäßig erscheinen.

Die Fondsgesellschaft hat der KVG die Vollmacht erteilt, sie in ihrem Namen und für ihre Rechnung, im Zusammenhang mit sämtlichen Geschäften nach Maßgabe des Bestellungsvertrages, zu vertreten.

Die Fondsgesellschaft ist berechtigt die KVG bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zu überwachen und die Erfüllung der von der KVG geschuldeten Pflichten durch nachträgliche Kontrollen zu überprüfen.

Die Laufzeit des Geschäftsbesorgungsvertrages ist an die Dauer der Fondsgesellschaft gekoppelt und kann von beiden Parteien nur aus wichtigem Grund gekündigt werden. Eine Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrages durch die KVG hat im Einklang mit § 154 i. V. m. § 99 KAGB zu erfolgen.

Informationen zur Vergütung der KVG sind dem Kapitel 9 „Kosten“ ab Seite 58 zu entnehmen.

### 12.2.2 Verwahrstellenvertrag

Informationen über den Inhalt des Verwahrstellenvertrages zwischen der KVG und der Verwahrstelle sind dem Kapitel 4 „Verwahrstelle“ zu entnehmen. Informationen zur Vergütung der Verwahrstelle sind dem Kapitel 9 „Kosten“ unter Punkt 9.3 Seite 59 zu entnehmen..

### 12.2.3 Treuhandvertrag

Informationen über den Inhalt des Treuhand- und Verwaltungsvertrages zwischen der Fondsgesellschaft und der c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH sind dem Kapitel 5 „Treuhand“ ab Seite 24 zu entnehmen. Der vollständige Treuhand- und Verwaltungsvertrag ist als Anlage III Bestandteil dieses Prospektes. Informationen zur Vergütung der Treuhänderin sind dem Kapitel 9 „Kosten“ unter den Punkten 9.2 und 9.3 Seite 59 zu entnehmen.

### 12.2.4 Eigenkapitalvermittlungsvertrag

Für die Einwerbung des Eigenkapitals wird der AIF unter Genehmigung der KVG Verträge mit Vertriebspartnern abschließen. Die beauftragten Vertriebspartner erhalten für ihre Leistungen eine einmalige Vergütung. Die Höhe der Vergütung ist im Kapitel 9 „Kosten“ unter dem Punkt 9.2 Seite 59 aufgeführt.

## 12.3 Auslagerungen und Beauftragungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft

Im Rahmen der Fondsverwaltung wird die KVG Teile der ihr übertragenen Aufgaben im Wege der Auslagerung bzw. - soweit ein Auslagerungssachverhalt im Sinne des § 36 KAGB nicht gegeben ist - im Wege der Beauftragung an Dritte übertragen. Die KVG wird dabei gegebenenfalls auch die Dienstleistungen von Gruppenunternehmen der PI Gruppe in Anspruch nehmen. Sämtliche Leistungen werden zu üblichen Marktpreisen eingekauft.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung handelt es sich dabei nicht um Aufgaben bzw. Tätigkeiten, die das Portfoliomanagement oder das Risikomanagement betreffen. Die

KVG hat zum Zeitpunkt der Prospekterstellung folgende Bereiche an Dritte ausgelagert bzw. wird diese plangemäß auslagern:

- Interne Revision
- Datenschutz
- Geldwäsche
- Fondsbuchhaltung, Buchhaltung der Objektgesellschaften

Sonstige von der KVG beauftragte Fremddienstleistungen

- Jahresabschluss und lfd. Steuerberatung
- Marketing und Transaktionsberatung
- Organisation der Eigenkapitaleinwerbung
- Laufende Anlegerbetreuung.

### **12.3.1 Auslagerungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

#### **12.3.1.1 Interne Revision, Datenschutz und Geldwäsche**

Der Aufgabenbereich der internen Revision wurde auf die Treuhand GmbH Franken Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, übertragen.

Die Funktion des Geldwäschebeauftragten wird von Herrn Rechtsanwalt Volkhard Neumann, c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH, Caffamacherreihe 5, 20355 Hamburg, wahrgenommen.

Die Aufgabenbereiche des Datenschutzbeauftragten wurden auf die Firma Norbert Rauch Consulting e.K., Dr. Dassler Straße 57, 91074 Herzogenaurach, übertragen.

#### **12.3.1.2 Fondsbuchhaltung**

Mit der laufenden Fondsbuchhaltung der Fondsgesellschaft sowie der Buchhaltung von bis zu drei Objektgesellschaften hat die KVG die Kanzlei Schorr-Stock-Kasanmascheff PartG mbB, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen beauftragt. Für Ihre Tätigkeit erhält sie eine jährliche Vergütung. Die Höhe der Vergütung ist im Kapitel 9 „Kosten“ unter dem Punkt 9.3 Seite 59 aufgeführt.

### **12.3.2 Beauftragungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft**

#### **12.3.2.1 Jahresabschluss und laufende Steuerberatung einschließlich Begleitung bei Betriebsprüfungen**

Mit der Erstellung des Jahresabschlusses sowie der laufenden Steuerberatung der Fondsgesellschaft und von bis zu drei Objektgesellschaften sowie mit der Begleitung von Betriebsprüfungen der Fondsgesellschaft hat die KVG die Kanzlei Schorr-Stock-Kasanmascheff PartG mbB, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen beauftragt. Vom Berater

erbrachte Leistungen werden nach den Sätzen der Gebührenverordnung vergütet, sofern keine gesonderte Vereinbarung getroffen wurde. Neben diesen Gebühren erhält der Berater die Auslagen (Post- und Telekommunikationsgebühren, § 16 StBGebV, Dokumentenpauschale, § 17 StBGebV; Reisekosten § 18 StBGebV) zusätzlich vergütet, die er nach der Gebührenverordnung zusätzlich in Rechnung stellen darf. Über die vorstehend genannten Tätigkeiten hinausgehende außergewöhnliche wirtschaftliche und steuerliche Beratungen, wie z.B. der Unterstützung bei Betriebsprüfungen werden zu folgenden Stundensätzen besonders honoriert: 135,00 Euro zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer für die Tätigkeit eines Wirtschaftsprüfers, Steuerberaters oder Rechtsanwalts, 80,00 Euro zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer für die Tätigkeit aller übrigen Mitarbeiter.

#### **12.3.2.2 Marketing und Transaktionsberatung**

Die KVG hat im Hinblick auf die Platzierung von Kommanditbeteiligungen und die Transaktionsberatung beim An- und Verkauf der Immobilien verschiedene, nachfolgend dargestellte Verträge geschlossen:

Die KVG erhält von der Fondsgesellschaft eine Transaktionsvergütung. Die Höhe der Vergütung ist im Kapitel 9 „Kosten“ unter dem Punkt 9.3 Seite 59 aufgeführt. Die KVG hat ihrerseits die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG beauftragt, im Rahmen des An- und Verkaufs von Immobilien für die Fondsgesellschaft in beratender Funktion tätig zu sein. Für diese Transaktionsberatung im Zusammenhang mit dem Ankauf erhält die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG von der KVG eine Vergütung in Höhe von 1,19% bezogen auf den Ankaufspreis der jeweiligen Immobilie. Die Vergütung im Zusammenhang mit einem Verkauf wird zu einem späteren Zeitpunkt zusammen mit dem dann konkreten Leistungsumfang festgelegt. Die Vergütung für die Transaktionsberatung fällt, anteilig in Bezug auf die Höhe der Beteiligung, auch dann an, wenn die KVG den Erwerb oder die Veräußerung einer Immobilie für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist.

Die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG wurde ferner beauftragt, im Rahmen der Platzierungsphase der Fondsgesellschaft Marketingaktivitäten durchzuführen. Die Höhe der Vergütung ist im Kapitel 9 „Kosten“ unter dem Punkt 9.2 Seite 59 aufgeführt.

### **12.3.2.3 Organisation der Eigenkapitaleinwerbung**

Die KVG hat die PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG damit beauftragt, die Einwerbung des notwendigen Kommanditkapitals zu organisieren. Zu den von der PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG zu erbringenden Leistungen gehört insbesondere

- die Durchführung von Marketingmaßnahmen während der Platzierungsphase mit Ausnahme der Erstellung von Marketingmaterial,
- der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Vertriebsvereinbarungen mit Vertriebspartnern,
- die Koordination des Vertriebes der Kommanditbeteiligungen und
- die Kontaktpflege zu Vertriebsorganisationen.

Für ihre Tätigkeiten in Zusammenhang mit der Organisation der Eigenkapitaleinwerbung erhält die PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG eine Vergütung. Die Höhe der Vergütung ist im Kapitel 9 „Kosten“ unter dem Punkt 9.2 Seite 59 aufgeführt.

### **12.3.2.4 Laufende Anlegerbetreuung**

Mit der laufenden Betreuung der Anleger sowie der Vertriebspartner hat die KVG die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG beauftragt. Dies beinhaltet insbesondere die Abwicklung der Kommunikation und der Information über die laufende Entwicklung der Geschäftstätigkeit der Fondsgesellschaft. Sie erhält dafür eine jährliche Vergütung. Die Höhe der Vergütung ist im Kapitel 9 „Kosten“ unter dem Punkt 9.3 Seite 59 aufgeführt. Diese Vergütung ist Bestandteil der Verwaltungsvergütung der Kapitalverwaltungsgesellschaft und wird der Fondsgesellschaft nicht zusätzlich in Rechnung gestellt.

### **12.3.2.5 Organisation Fremdkapitaleinwerbung**

Die KVG kann Dritte mit der Organisation der Fremdkapitaleinwerbung für die Objektgesellschaften gegen Entgelt beauftragen. Dritte kann auch die PI Verwaltung & Management GmbH sein, die zur PI Gruppe gehört. Die Höhe einer Vergütung im Falle der Beauftragung steht noch nicht fest.

## **12.4 Interessenkonflikte durch Auslagerungen**

Bei der Auslagerung können Interessenkonflikte entstehen, wenn sich das Interesse am Ergebnis der erbrachten Dienstleistungen oder Tätigkeiten oder eines für den AIF getätigten Geschäftes, sich nicht mit dem Interesse des AIF oder dessen Anlegern an diesem Ergebnis deckt. Die KVG hat sich deshalb verpflichtet, die Grundsätze des Interessenkonfliktmanagements bei allen Dienstleistungen und Geschäften, die der Auslagerungsdienstleister für den AIF tätigt, zu beachten. Die Beachtung der Grundsätze des Interessenkonfliktmanagements ist vom Auslagerungsdienstleister in angemessener Form zu dokumentieren und ggf. nachzuweisen. Der Umgang mit Interessenkonflikten und die Grundsätze des Interessenkonfliktmanagements sind Kapitel 13 „Umgang mit Interessenkonflikten“ ab Seite 86 zu entnehmen. Ein Interessenkonflikt besteht dann, wenn sich z.B. Handlungsmöglichkeiten der KVG, einer relevanten Person oder einer mit ihr verbundenen Person, nicht mit den redlichen Interessen eines AIF oder dessen Anlegern vereinbaren lassen oder potenziell konfliktträchtige Interessen mehrerer AIF oder deren Anlegern bestehen.

# 13

## Umgang mit Interessen- konflikten

## 13.1 Interessenkonfliktmanagement

Es sind potenzielle Interessenkonflikte zu identifizieren, die sich für den AIF bzw. dessen Anleger nachteilig auswirken können. Diese sind in einer Interessenkonfliktdatenbank zu erfassen. Es sind im Vorfeld der Erbringung der jeweiligen Dienstleistungen organisatorische Vorkehrungen zur Konfliktvermeidung zu treffen. Die KVG hat sich darum zu bemühen, nach vernünftigem Ermessen das Risiko der Beeinträchtigung von Anlegerinteressen zu vermeiden.

Die KVG hat u.a. folgende Maßnahmen zur Ermittlung, Vorbeugung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten ergriffen, um zu vermeiden, dass solche der Fondsgesellschaft und ihren Anlegern schaden:

- Die KVG hat einen Compliancebeauftragten benannt, der die Einhaltung gesetzlicher Regelungen und anderer bestehender Regeln überwacht. Diesem sind mögliche oder bereits aufgetretene Interessenkonflikte unverzüglich zu melden.
- Die KVG hat organisatorische Strukturen und darauf aufbauend entsprechende Zuständigkeiten eingerichtet, die die zur Vermeidung von Interessenkonflikten erforderlichen funktionalen Trennungen sicherstellen. Dazu zählen insbesondere die organisatorische und funktionale Trennung von Portfoliomanagement-Bereichen und den Kontrollbereichen (Risikomanagement, Compliance, Innenrevision) innerhalb der KVG, die jeweils unterschiedlichen Ressorts der Geschäftsleitung angehören.
- Die KVG hat ein Vergütungssystem, das dazu beiträgt, Interessenkonflikte zu vermeiden.

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

## 13.2 Umstände oder Beziehungen, die Interessenkonflikte begründen können

Die PI Administrations GmbH (persönlich haftende Gesellschafterin), die PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt) (Gründungskommanditistin), die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG (KVG), die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG (Anbieterin und Transaktionsberaterin) und die PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG (Organisation

der Eigenkapitaleinwerbung) sind Unternehmen der PI Gruppe mit teilweise vorherrschender Gesellschafteridentität. Aufgrund dieser personellen und kapitalmäßigen Verflechtungen können Interessenkonflikte bestehen, die wiederum mit Interessen der Anleger kollidieren können. Die individuellen Beziehungen zwischen den Gesellschaften bzw. den Gesellschaftern und Geschäftsführern und Personen mit Einzelprokura, die Interessenkonflikte begründen können, sind dem Kapitel 12 „Vertragsbeziehungen und Auslagerungen“ ab Seite 74 zu entnehmen.

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

# 14

Jahresberichte,  
Prüfer und  
sonstige  
Informationen

Die Fondsgeschäftsführung hat innerhalb von sechs Monaten nach dem Ende eines Wirtschaftsjahres den Jahresbericht nach den Vorschriften des KAGB aufzustellen. Jahresabschluss und Lagebericht sind von dem Wirtschaftsprüfer, der von der Komplementärin bestimmt wird, zu prüfen. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wurde noch kein Abschlussprüfer mit der Prüfung der Fondsgesellschaft beauftragt. Die Fondsgeschäftsführung plant die HAHNE Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Dülmen mit der Prüfung zu beauftragen.

Der Jahresbericht wird nach Veröffentlichung allen Gesellschaftern zur Verfügung gestellt und ist darüber hinaus bei der PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG, Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz sowie auf der Internetseite der KVG ([www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de)) erhältlich.

Dem Jahresbericht sind auch die folgenden Angaben nach § 300 KAGB zu entnehmen:

- Informationen zum prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten;
- jegliche neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft;
- das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft sowie die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagement-Systeme;
- alle Änderungen des maximalen Umfangs, in dem die KVG für Rechnung des AIF Leverage einsetzen kann sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstigen Garantien, die im Rahmen von Leverage-Geschäften gewährt wurden, und
- die Gesamthöhe des Leverage der Fondsgesellschaft.

Die KVG trifft alle notwendigen Vorkehrungen, um eine Verbreitung der Jahresberichte sowie aller weiteren zu publizierenden bzw. den Anlegern zur Verfügung zu stellenden Informationen und Unterlagen sicherzustellen.

Der Verkaufsprospekt in seiner aktuellen Fassung einschließlich des Gesellschaftsvertrages, des Treuhand- und Verwaltungsvertrages und der Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen, Prospektaktualisierungen sowie der letzte veröffentlichte Jahresbericht können in elektronischer Form unter [www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de) oder in gedruckter Form kostenlos bei der KVG bezogen werden.

Darüber hinaus können Informationen über die Anlagengrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen der wichtigsten Kategorien von Vermögensgegenständen des Investmentvermögens bei der KVG kostenlos in Papierform angefordert werden.

# 15

Regelungen zur  
Auflösung der  
Fondsgesellschaft  
und Übertragung  
der Verwaltung

Die Fondsgesellschaft ist entsprechend der Regelung ihres Gesellschaftsvertrages bis zum 31.12.2028 befristet. Sie kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einfacher Mehrheit zwei Mal um jeweils maximal 24 Monate verlängert werden. Die Fondsgesellschaft wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst, liquidiert und abgewickelt. Unabhängig von der Laufzeit der Fondsgesellschaft kann die Gesellschafterversammlung mit einer qualifizierten Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen eine vorzeitige Auflösung und Liquidation beschließen.

Die Liquidatorin der Fondsgesellschaft ist die KVG. Die KVG erstellt jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht nach § 158 KAGB. Die KVG hat das Gesellschaftsvermögen bestmöglich zu verwerten, sämtliche Forderungen der Fondsgesellschaft einzuziehen und den Verwertungserlös nach Begleichung der Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft an die Gesellschafter nach den Regelungen des Gesellschaftsvertrages (§ 15) zu verteilen.

Für den Fall, dass der Verwaltungsvertrag der KVG mit der Fondsgesellschaft mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt wird oder der Vertrag außerordentlich beendet wird, insbesondere wenn die BaFin die entsprechende Genehmigung zur Verwaltung der Gesellschaft entzieht, kann die Geschäftsführung die Fondsgesellschaft in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln oder eine andere externe KVG benennen. In dem Fall, dass die Umwandlung und/oder die Benennung einer anderen externen KVG jeweils nicht von der BaFin genehmigt wird, geht das Verfügungsrecht über das Gesellschaftsvermögen auf die Verwahrstelle zur Abwicklung über.

Die Anleger der Fondsgesellschaft haften nach Beendigung der Liquidation nicht für deren Verbindlichkeiten, d. h. eine Nachhaftung ist ausgeschlossen.

# 16

## Datenschutz

## Informationen an die Betroffenen über die Verarbeitung von personenbezogenen Daten

Die nachfolgenden Informationen über die Verarbeitung der personenbezogenen Daten der Anleger im Zusammenhang mit der Zeichnung der Beteiligung und der Anlegerbetreuung erfolgen gemäß Art. 13 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO).

### Verantwortliche für die Datenverarbeitung und Datenschutzbeauftragter

Für die Datenerhebung und -verarbeitung im Zusammenhang mit dem Beitritt des Anlegers zur Fondsgesellschaft, der anschließenden Anlegerbetreuung und der Verwaltung des Fonds besteht eine gemeinsame Verantwortlichkeit der drei folgenden Unternehmen im Sinne des § 26 DSGVO:

1. PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Fondsgesellschaft)
2. PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG (KVG)

Beide Gesellschaften sind ansässig:

Am Gewerbepark 4,  
90522 Röthenbach an der Pegnitz  
Tel. +49 (0)911/91996-0, Fax +49 (0)911/91996-20  
E-Mail: info@pi-kvg.de  
Externer Datenschutzbeauftragter der KVG ist  
Norbert Rauch Consulting e.K.,  
Dr.-Dassler-Str. 57 91074 Herzogenaurach;  
Tel. +49 (0)700/2255282729

3. c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft GmbH (c3 GmbH)  
Caffamacherreihe 5, 20355 Hamburg,  
Tel. +49 (0)40/35766280, Fax +49 (0)40/35766222  
E-Mail: treuhand@c3fonds-concept.de

Die vorstehenden Unternehmen haben eine Vereinbarung über die gemeinsame Verantwortung (sog. joint controller) abgeschlossen, in der die Zuständigkeiten hinsichtlich der datenschutzrechtlichen Pflichten geregelt sind.

### Zwecke und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung

Der Vertriebspartner erhebt für die Fondsgesellschaft, die KVG als deren Kapitalverwaltungsgesellschaft sowie die c3 GmbH als Treuhandgesellschaft die in der Beitrittserklärung genannten personenbezogenen Daten beim Anleger. Aufgabe der KVG ist die kollektive Vermögensverwaltung der Fondsgesellschaft, Aufgabe der c3 GmbH ist das treuhänderische Halten der Beteiligungen der Anleger an der Fondsgesellschaft. Stellt der Anleger die zu erhebenden Daten nicht zur Verfügung, ist die Übernahme einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft sowie deren Verwaltung nicht möglich.

Die Verarbeitung der Daten erfolgt zum Zwecke des mittelbaren Beitritts eines Anlegers zur Fondsgesellschaft und zur laufenden Verwaltung seiner Beteiligung gemäß des Gesellschaftsvertrages und des Treuhand- und Verwaltungsvertrages. Zur Beteiligungsverwaltung gehört neben der Kommunikation mit dem Anleger auch die Durchführung von Zahlungstransaktionen.

Soweit die Daten für den mittelbaren Beitritt zur Fondsgesellschaft und zur weiteren Beteiligungsverwaltung erforderlich sind, stellt Art. 6 Abs. 1 lit. b) DSGVO (Vertragserfüllung) die Grundlage der Verarbeitung dar. Zu diesen Daten gehören insbesondere Name, Adresse, Staatsangehörigkeit, Geburtsdatum und Geburtsort, Kontodaten und steuerliche Daten sowie die Daten, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Anlegerportals anfallen und gespeichert werden. Weitergehende Informationen zur Verarbeitung von Daten im Zusammenhang mit der Nutzung des Anlegerportals finden Sie auf der Internetseite des Anlegerportals.

Dessen ungeachtet unterliegt die KVG sowie die c3 GmbH als Treuhandgesellschaft gesetzlichen Verpflichtungen, die die Erhebung und Verarbeitung der Daten erforderlich machen. Dazu gehören zum einen die Identifizierungspflicht nach § 11 ff. Geldwäschegesetz sowie Informationspflichten an Finanzbehörden und u.U. an kontoführende Banken. Darüber hinaus bestehen gesetzliche Pflichten der KVG, insbesondere aufgrund der Regelungen des § 26 ff. KAGB. In Bezug auf diese Verarbeitung der Daten stellt Art. 6 Abs. 1 lit. c) DSGVO (Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung) die Rechtsgrundlage dar.

Soweit die KVG die Kontaktdaten von Anlegern dazu nutzt, ihnen Werbung für andere Investmentvermögen oder dem jeweiligen Vertriebspartner Informationen über den Beteiligungsverlauf des Anlegers zu übersenden, beruht die Verarbeitung der Daten auf einer Einwilligung des Anlegers gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO. Die Einwilligung zur Nutzung der Daten zu diesen Zwecken kann vom Anleger gegenüber der KVG jederzeit ohne Angabe von Gründen mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden, ohne dass die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung berührt wird (Art. 7 DSGVO). Der Widerruf ist zu richten an: [datenschutz@pi-gruppe.de](mailto:datenschutz@pi-gruppe.de).

#### **Empfänger der personenbezogenen Daten**

Eine Weitergabe von personenbezogenen Daten an Dritte erfolgt nur, soweit hierzu eine Ermächtigung vorliegt. Zum Zwecke der effektiven Verwaltung der Beteiligungen der Anleger werden die Daten der Anleger an mit verbundene Unternehmen der PI Gruppe, insbesondere die PI Pro-Investor GmbH & Co. KG und die PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG weitergegeben. Darüber hinaus ist die Weitergabe der personenbezogenen Daten an steuerliche und ggf. auch rechtliche Berater und Abschlussprüfer vorgesehen. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f) DSGVO. Das berechtigte Interesse ergibt sich aus der Sicherstellung einer effektiven Verwaltung der Beteiligungen.

Die KVG sowie die Fondsgesellschaft sind gesetzlich verpflichtet, personenbezogene Daten an verschiedene Stellen weiterzuleiten. Das betrifft vor allem Adressdaten und steuerliche Daten, die an die inländische und im Falle einer steuerlichen Ansässigkeit im Ausland auch an ausländische Finanzbehörden zu melden sind. Darüber hinaus ist die Weitergabe personenbezogener Daten an die von der KVG bestellte Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH als Verwahrstelle aufgrund der Regelungen der §§ 80 ff. KAGB erforderlich. Rechtsgrundlage für die Weitergabe der Daten ist jeweils Art. 6 Abs. 1 lit c) DSGVO.

Zudem beauftragen die Fondsgesellschaft, die KVG sowie die c3 GmbH Dienstleistungsunternehmen (z.B. IT-Dienstleister, Hosting-Provider oder auch Versandunternehmen) mit der Datenverarbeitung. Diese Dienstleister sind neben Ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Einhaltung aller Datenschutzbestimmungen, durch uns an weitere vertragliche Vorgaben zum Datenschutz gebunden. Dies umfasst insbesondere eine Verpflichtung als Auftragsverarbeiter nach Art. 28 DSGVO.

Die KVG übermittelt grundsätzlich keine personenbezogenen Daten in Nicht-EWR-Länder. Sollte dies im Einzelfall doch einmal geschehen, stellt die KVG sicher, dass der Empfänger ein angemessenes Datenschutzniveau im Sinne von Art. 45 DSGVO oder geeignete Garantien im Sinne von Art. 46 Abs. 2 und Abs. 3 DSGVO implementiert hat und keine anderen schutzwürdigen Interessen gegen die Datenübermittlung sprechen.

#### **Dauer der Speicherung der Daten**

Die personenbezogenen Daten werden für den Zeitraum der Beteiligung des jeweiligen Anlegers an der Fondsgesellschaft gespeichert. Danach erfolgt eine Speicherung nur im Rahmen der gesetzlichen Aufbewahrungspflichten. Diese betragen je nach Art der Daten zwischen 6 und 10 Jahre nach Beendigung der Fondsgesellschaft. Soweit die Daten der Anleger nicht mehr für die vorstehenden Zwecke benötigt werden, werden sie während der jeweiligen gesetzlichen Aufbewahrungsfristen lediglich gespeichert und nicht für andere Zwecke verwendet.

#### **Rechte der Anleger hinsichtlich der Datenverarbeitung**

Im Zusammenhang mit den personenbezogenen Daten hat ein Anleger das Recht auf Auskunft (Art. 15 DSGVO), auf Berichtigung (Art. 16 DSGVO), auf Löschung (Art. 17 DSGVO), auf Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) sowie auf Datenübertragbarkeit (Art. 19 DSGVO). Die Einzelheiten hierzu ergeben sich aus den jeweiligen gesetzlichen Regelungen.

Entsprechend der Vereinbarung über die gemeinsame Verantwortlichkeit hat die KVG die Pflichten nach §§ 13 und 14 DSGVO übernommen und steht den Anlegern bei Ausübung ihrer Rechte nach den §§ 15-22 DSGVO zur Verfügung. Möchte ein Anleger von einem dieser Rechte Gebrauch machen oder hat er Fragen zum Datenschutz, kann er sich per Email an [datenschutz@pi-gruppe.de](mailto:datenschutz@pi-gruppe.de) wenden, darüber hinaus aber auch an jeden der oben genannten Verantwortlichen oder deren Datenschutzbeauftragten.

Jeder Anleger hat gemäß Art. 77 DSGVO das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde, wenn der Anleger der Ansicht ist, dass die Verarbeitung der ihn betreffenden personenbezogenen Daten gegen die DSGVO verstößt.



# 17

Verbraucherinformationen  
bei außerhalb von  
Geschäftsräumen  
geschlossenen Verträgen  
und Fernabsatzverträgen  
über Finanzdienstleistungen

Dem Anleger sind gemäß § 312d Abs. 2 BGB i. V. m. § 246b Abs. 1 und 2 EGBGB folgende Informationen zur Verfügung zu stellen, wenn ein außerhalb von Geschäftsräumen abgeschlossener Vertrag oder ein Fernabsatzvertrag über Finanzdienstleistungen vorliegt.

## 17.1 Allgemeine Informationen zur Fondsgesellschaft und anderen gegenüber den Anlegern auftretenden Personen

### **Fondsgesellschaft:**

PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (Handelsregister AG Nürnberg, HRA 18835 ), Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz, Deutschland, Telefon 0911/919960, Fax 0911/9199620.

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investment-KG, deren Unternehmensgegenstand und Hauptgeschäftstätigkeit in der Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach der in ihren Anlagebedingungen festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen ihrer Anleger gemäß der §§ 261 bis 272 KAGB besteht. Sie kann das ihr zur Verfügung stehende Eigen- und Fremdkapital sowohl unmittelbar als auch mittelbar in Immobilien investieren, im letzteren Fall mittels des Erwerbs von Anteilen an Immobilien haltenden Objektgesellschaften. Es ist der mittelbare und unmittelbare Erwerb, die Bewirtschaftung und die anschließende Veräußerung der Immobilien geplant.

### **Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ist die PI Fondsmangement GmbH & Co. KG (Handelsregister, AG Nürnberg, HRA 16603), Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz, Deutschland, Telefon 0911/919960, Fax 0911/9199620, vertreten durch die Geschäftsführer Claus Burghardt und Jürgen Wienold (ansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der KVG ist die kollektive Vermögensverwaltung. Die KVG ist mit den in Kapitel 3 ab Seite 14 des Verkaufsprospekts genannten Leistungen, insbesondere der Anlage und Verwaltung des Kommanditanteilervermögens der Fondsgesellschaft, beauftragt. Die Fondsgesellschaft hat der KVG vollumfänglich Vollmacht erteilt, die geschuldeten Dienstleistungen umzusetzen.

Zuständige Aufsichtsbehörde der Fondsgesellschaft und der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die Bundesanstalt

für Finanzdienstleistungsaufsicht, Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt, Postfach 50 01 54, 60391 Frankfurt.

### **Komplementärin**

Persönlich haftende Gesellschafterin ist die PI Administrations GmbH (Handelsregister AG Nürnberg, HRB 31409), Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz, Deutschland, vertreten durch die Geschäftsführer Klaus Wolfermann und Volker Schild (ansässig ebendort). Die Hauptgeschäftstätigkeit der Komplementärin besteht in der Übernahme der persönlichen Haftung und der Geschäftsführung für Fondsgesellschaften und Vermögensanlagen.

### **Treuhandgesellschaft (Treuhanderin)**

Treuhanderin der Fondsgesellschaft ist die c3 fonds. concept Treuhandgesellschaft mbH (Handelsregister AG Hamburg, HRB 111800), Caffamacherreihe 5, 20355 Hamburg, Deutschland, Telefon 040/357662-80, Fax 040/357662-22, vertreten durch den Geschäftsführer Volkhard Neumann (ansässig ebendort). Hauptgeschäftstätigkeit der Treuhandgesellschaft ist die Beteiligung und das Halten von Anteilen an Gesellschaften jeglicher Rechtsform, insbesondere auch der treuhänderische Erwerb und das treuhänderische Halten von Kommanditanteilen für Treugeber.

### **Vertriebsgesellschaft:**

Die Organisation des Vertriebs der Anteile erfolgt durch die PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG (Amtsgericht Nürnberg, HRB 12868), vertreten durch den Geschäftsführer Klaus Wolfermann, Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach an der Pegnitz, Deutschland, Telefon 0911/919960, Fax 0911/9199620. Hauptgeschäftstätigkeit der PI Vertriebskoordination GmbH & Co. KG ist die Koordination der Vertriebstätigkeiten und die Vermittlung von Anlageberatern und Vermittlern an die Fondsgesellschaft.

## 17.2 Wesentliche Merkmale der Finanzdienstleistung und Zustandekommen des Vertrages

Die wesentlichen Merkmale des Angebots der Anlage ergeben sich aus diesem Verkaufsprospekt, aus den Hauptmerkmalen der Anteile aus dem Kapitel 8.3. Mit seinem Beitritt beteiligt sich der Anleger mittelbar über die Treuhandgesellschaft, die sich als Kommanditistin an der

Fondsgesellschaft beteiligt. Der Anleger kann die Kommanditbeteiligung nach dem Beitritt auf sich übertragen lassen. Der Anleger ist nach dem Beitritt nach Maßgabe der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages am wirtschaftlichen Ergebnis der Gesellschaft beteiligt.

Durch Übermittlung der Beitrittserklärung gibt der Anleger gegenüber der Treuhänderin ein Angebot auf Abschluss des Treuhand- und Verwaltungsvertrages über eine mittelbare Kommanditbeteiligung an der PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ab. Der Vertragsschluss kommt durch Annahme in Textform dieses Angebots durch die Treuhänderin zustande. Die Treuhänderin hält nach Maßgabe der Bestimmungen des Treuhand- und Verwaltungsvertrages den Kommanditanteil des Anlegers an der Emittentin im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung des Anlegers. Der Erwerb von Anteilen ist nur während der Platzierungsphase möglich.

### **17.3 Mindestlaufzeit der Beteiligung, vertragliche Kündigungsbedingungen einschließlich etwaiger Vertragsstrafen**

Die Fondsgesellschaft ist entsprechend der Regelung ihres Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen bis zum 31.12.2028 befristet. Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung kann gemäß § 11 Ziffer 1 h) in Verbindung mit § 1 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages die Dauer der Gesellschaft mit einfacher Mehrheit zwei Mal um jeweils maximal 24 Monate verlängert werden. Die Fondsgesellschaft wird nach der Auflösung liquidiert und abgewickelt.

Ein ordentliches Kündigungsrecht des Anlegers ist ausgeschlossen. Scheidet ein Anleger aufgrund einer außerordentlichen Kündigung aus der Fondsgesellschaft aus, erhält er ein Abfindungsguthaben, das sich nach § 22 des Gesellschaftsvertrages bemisst. Die KVG kann vom Anleger Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen im Zusammenhang mit dessen Ausscheiden in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen.

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

Die Beteiligung eines Anlegers an der Fondsgesellschaft beträgt mindestens 10.000 Euro. Höhere Beträge oder Nachzeichnungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Eine Nachzeichnung muss mindestens 5.000 Euro betragen. Zusätzlich hat der Anleger einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage zu leisten. Dies betrifft auch eventuelle Nachzeichnungen.

Sofern der Anleger seine Beteiligung als Treugeber an der Fondsgesellschaft in eine Beteiligung als Direktkommanditist umwandelt, trägt er die Kosten für die notarielle Beglaubigung einer Handelsregistervollmacht sowie die Kosten der Eintragung in das Handelsregister. Die Kosten fallen in gesetzlicher Höhe nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz an. Die Höhe bestimmt sich nach dem Gegenstandswert.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen.

Im Erbfall haben die Erben die etwaige Ermittlung eines erbschaftsteuerlichen Wertes selbst zu tragen.

Der Anleger hat weitere Kosten selbst zu tragen, sofern diese in seinem Verantwortungsbereich anfallen. Dabei kann es sich um Honorare für die Inanspruchnahme individueller Beratungsleistungen Dritter oder Kosten Dritter im Fall der Verfügung über eine Beteiligung handeln.

Jeder Anleger hat das Recht, in Angelegenheiten der Fondsgesellschaft Auskunft von der Komplementärin und von der KVG zu verlangen. Kommt die Komplementärin einem zulässigen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Anleger selbst oder ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Sachverständiger (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater), auf Kosten des Anlegers, Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen.

Die regelmäßige Information des Anlegers, die Einladung zu Gesellschafterversammlungen sowie ggf. eine Abstimmungsaufforderung oder Anfragen erfolgen grundsätzlich

über die Einstellung der zugehörigen Unterlagen in ein internetgestütztes Anlegerportal oder auf Wunsch des Anlegers durch Übersendung per Email. Wünscht ein Anleger die Kommunikation hiervon abweichend auf dem Postweg, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft hierfür eine jährliche Servicegebühr von 20 Euro. Die Servicegebühr wird nicht für den Versand von Pflichtunterlagen erhoben, die nach dem Gesetz kostenfrei in Papierform zur Verfügung gestellt werden müssen.

Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der Beteiligung können entstehen für Reisen im Zusammenhang mit der Teilnahme an Gesellschafterversammlungen als Präsenzveranstaltung, oder für die Teilnahme eines Bevollmächtigten sowie für die Kommunikation mit der Fondsgesellschaft, der KVG oder der Treuhänderin und die Teilnahme an Abstimmungen im Umlaufverfahren. Die Nutzung des Anlegerportals als solches ist für den Anleger kostenfrei. Es können jedoch Kosten für die Nutzung des Internets durch den Anleger anfallen.

Im Zusammenhang mit einer - ausdrücklich nicht empfohlenen - Fremdfinanzierung des Beteiligungserwerbs können weitere Kosten einschließlich Zinsen, beispielsweise Kosten für die Ablösung einer vom Anleger individuell aufgenommenen Fremdfinanzierung, entstehen. Die Höhe dieser Kosten ist einzelfallabhängig und kann daher nicht konkret beziffert werden.

Die steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger werden im Kapitel 11 „Kurzangaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften“ ab Seite 66 dargestellt.

## **17.5 Angaben hinsichtlich Zahlung und Erfüllung**

Der Anleger hat seine Kommanditeinlage und den Ausgabeaufschlag in Höhe seiner in der Beitrittserklärung getroffenen Entscheidung zu leisten. Mindestens 20 % der Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag auf den Gesamtbetrag ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung und Aufforderung in Textform der Treuhänderin auf das Einzahlungskonto der Treuhänderin einzuzahlen. Der Rest ist - ggf. in mehreren Raten - jeweils 14 Tage nach Aufforderung in Textform der Komplementärin ebenfalls auf dieses Konto einzuzahlen. Nach dem Beitritt der Treuhänderin ist die Komplemen-

tärin berechtigt, die Treuhänderin anzuweisen, mit der Annahme der Beitrittserklärung einen höheren Anteil als 20 % der Kommanditeinlage von einem Anleger zur Einzahlung anzufordern.

Erfüllung, der Beitritt zur Fondsgesellschaft und damit die Beteiligung an deren wirtschaftlichem Ergebnis tritt ein, sobald die Annahme der Beitrittserklärung seitens der Treuhänderin erfolgt ist und auch die Einlage jedenfalls teilweise bereits geleistet wurde.

## **17.6 Risiken des Beteiligungsangebotes**

Die unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft ist mit Risiken verbunden, die im Extremfall zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Kommanditeinlage und Ausgabeaufschlag), gegebenenfalls zusätzlichen Vermögensschäden und im Extremfall zu einer Privatinsolvenz führen können. Die wesentlichen Risiken der Beteiligung sind im Kapitel 7 „Risiken der Beteiligung“ ab Seite 36 dargestellt.

Der Wert der Beteiligung unterliegt Schwankungen, die maßgeblich durch wirtschaftliche Entwicklungen insbesondere der geplanten Anlageobjekte beeinflusst werden. Auf diese Schwankungen hat weder die Fondsgesellschaft noch die KVG einen Einfluss. In der Vergangenheit erwirtschaftete Erträge sind insofern kein Indikator für die zukünftige Ertragsentwicklung der Fondsgesellschaft. Weder die Rückzahlung der Einlage noch der prognostizierte Geschäftsverlauf sind garantiert.

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

Die mit dem Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen haben Gültigkeit bis zur Mitteilung von Änderungen (Nachträge), die dann gemeinsam mit dem Verkaufsprospekt die Informationsgrundlage bilden. Beteiligungen an der Fondsgesellschaft können nur erworben werden, solange die Platzierungsphase der Fondsgesellschaft nicht beendet ist.

## 17.8 Widerrufsrecht

Dem Anleger stehen in Bezug auf die Willenserklärung, die auf den Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft gerichtet ist („Beitrittserklärung“), folgende Widerrufsrechte zu:

### 17.8.1 Widerrufsrecht bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und Fernabsatzverträgen über Finanzdienstleistungen

#### Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen mittels einer eindeutigen Erklärung widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung auf einem dauerhaften Datenträger, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246b § 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 246b § 1 Absatz 1 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs, wenn die Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger (z.B. Brief, Telefax, E-Mail) erfolgt.

Der Widerruf ist zu richten an:

c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH  
Caffamacherreihe 5  
20355 Hamburg  
Fax.: +49 (0) 40 357 662 22  
E-Mail: treuhand@c3fonds-concept.de

#### Widerrufsfolgen

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

#### Besondere Hinweise

Bei Widerruf dieses Vertrags sind Sie auch an einen mit diesem Vertrag zusammenhängenden Vertrag nicht mehr gebunden, wenn der zusammenhängende Vertrag eine Leistung betrifft, die von uns oder einem Dritten auf der Grundlage einer Vereinbarung zwischen uns und dem Dritten erbracht wird.

#### **Ende der Widerrufsbelehrung**

### 17.8.2 Widerrufsrecht im Falle eines Nachtrags

Anleger, die vor der Veröffentlichung eines Nachtrags zum Verkaufsprospekt des vorliegenden Beteiligungsangebotes an der Fondsgesellschaft eine auf den Erwerb eines Anteils an der Fondsgesellschaft gerichtete Willenserklärung abgegeben haben, können diese innerhalb einer Frist von zwei Werktagen nach Veröffentlichung des Nachtrags aufgrund der gesetzlichen Vorschriften gemäß § 305 Abs. 8 KAGB gegenüber der Fondsgesellschaft widerrufen („Nachtragswiderruf“), sofern noch keine Erfüllung eingetreten ist.

Erfüllung bedeutet, dass sowohl die Annahme der Beitrittserklärung seitens der Treuhänderin erfolgt ist als auch die Einlage vollständig und der Ausgabeaufschlag geleistet wurden. Der Nachtragswiderruf muss keine Begründung enthalten und ist in Textform gegenüber der im Nachtrag als Empfänger des Nachtragswiderrufs bezeichneten Verwaltungsgesellschaft oder Person zu erklären; zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung. Hinsichtlich der Widerrufsfolgen gilt das unter 17.8.1 gesagte entsprechend. Ein darüberhinausgehendes vertragliches Widerrufsrecht besteht nicht.

## 17.9 Anwendbares Recht, Gerichtsstand und Vertragssprache

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen zwischen der KVG, der Fondsgesellschaft, der Treuhandgesellschaft und dem Anleger findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Dies betrifft auch etwaige vorvertragliche Rechtsbeziehungen der beteiligten Parteien. Gerichtsstand ist - soweit gesetzlich zulässig - Nürnberg.

Der Verkaufsprospekt, einschließlich Gesellschafts- und Treuhand- und Verwaltungsvertrag sowie Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen und ggf. weitere zusätzliche Informationen werden dem Anleger in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt. Gleiches gilt für die Kommunikation mit dem Anleger während der Vertragslaufzeit.

## 17.10 Zugang des Verbrauchers zu einem außergerichtlichen Beschwerde- und Rechtsbehelfsverfahren

Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend geschlossener Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Etwaige Zugangsvoraussetzungen bestehen nicht. Bezüglich der Verfahrensgrundsätze der Schlichtungsstelle und der Übertragung der Aufgabe auf Dritte gilt die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung kann der Anleger anfordern bei:

Deutsche Bundesbank Schlichtungsstelle  
Postfach 11 12 32  
60047 Frankfurt/Main

Telefon: 069/2388-1907 Telefax: 069/2388-9901,  
schlichtung@bundesbank.de

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

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

Die Adresse lautet:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht  
Schlichtungsstelle nach dem Kapitalanlagegesetzbuch  
Referat ZR 3  
Graurheindorfer Str. 108  
53117 Bonn

Telefon: 0228/4108-0 Telefax: 0228/4108-62299  
E-Mail: schlichtungsstelle@bafin.de

## 17.11 Einlagensicherung

In Bezug auf das Beteiligungsangebot bestehen weder ein Garantiefonds, eine Einlagensicherung oder andere Entschädigungsregelungen.

# Anlagen

# Anlage I

## Gesellschaftsvertrag

PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

### § 1 Rechtsform, Anlagebedingungen, Firma, Sitz und Dauer

1. Bei der Gesellschaft handelt es sich um einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF (Alternativer Investment Fonds) im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Sie ist eine Kommanditgesellschaft in Form einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft gemäß § 149 KAGB.

Die Gesellschaft hat Anlagebedingungen nach dem KAGB erstellt. Diese sind dem Vertrag als Anlage beigefügt und Gegenstand dieses Vertrags. Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft zu ihren Gesellschaftern bestimmt sich nach den Anlagebedingungen in Verbindung mit diesem Gesellschaftsvertrag.

2. Die Firma der Gesellschaft lautet: PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG (nachfolgend „Gesellschaft“ oder „AIF“).
3. Sitz der Gesellschaft ist Röthenbach an der Pegnitz.
4. Die Gesellschaft beginnt mit ihrer Eintragung im Handelsregister. Die Dauer der Gesellschaft ist bis zum 31.12.28 befristet. Sie kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einfacher Mehrheit zwei Mal um jeweils maximal 24 Monate verlängert werden.

### § 2 Gegenstand der Gesellschaft

1. Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage in
  - a) Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1;
  - b) Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände er-

forderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erwerben dürfen;

- c) Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

2. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen und Maßnahmen zu ergreifen, die mit dem Unternehmensgegenstand unmittelbar oder mittelbar zusammenhängen, sofern diese im Einklang mit den Anlagebedingungen der Gesellschaft stehen.
3. Die Gesellschaft hat die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ oder „KVG“) bestellt. Der KVG obliegt die Anlage und die Verwaltung des Kommanditkapitals gemäß den Bestimmungen dieses Gesellschaftsvertrages, der Anlagebedingungen und des KAGB.
4. Die KVG hat für die Verwahrung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH (nachfolgend „Verwahrstelle“) als Verwahrstelle gemäß §§ 80 ff. KAGB bestellt. Das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft, der KVG, der Verwahrstelle und den Anlegern richtet sich nach den jeweils gültigen Normen des KAGB und dem Verwahrstellenvertrag. Dies hat zur Folge, dass die Geschäftsführungsbefugnis der Komplementärin und die Rechte der Gesellschafterversammlung Einschränkungen erfahren.
5. Die Einzelheiten der von der Gesellschaft nach Abs. 1 geplanten Investitionen ergeben sich aus den zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der Gesellschaft festgelegten Anlagebedingungen.

### § 3 Gesellschafter

1. Komplementärin der Gesellschaft ist die PI Administrations GmbH mit Sitz in Röthenbach an der Pegnitz. Sie leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.
2. Gründungskommanditistin der Gesellschaft ist die

PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt) mit Sitz in Röthenbach an der Pegnitz. Sie übernimmt eine Kommanditeinlage von 1.000 Euro zzgl. eines Agios in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage.

3. Von der Kommanditeinlage wird eine Haftsumme in Höhe von 1 % in das Handelsregister eingetragen.

#### **§ 4 Kapital, Kapitalerhöhung und Platzierung des Beteiligungskapitals**

1. Zur Finanzierung der geplanten Investitionen beabsichtigt die Gesellschaft, im Wege des öffentlichen Angebotes, Beteiligungen an der Gesellschaft anzubieten und das Kommanditkapital durch die Beteiligung einer Treuhandkommanditistin, die ihre Beteiligung im eigenen Namen für Rechnung von Anlegern halten wird, um insgesamt 29.999.000 Euro („Beteiligungskapital“) zu erhöhen.
2. Zur Erhöhung des Kommanditkapitals beteiligen sich Anleger mittelbar als Treugeber über die c3 fonds. concept Treuhandgesellschaft mbH („Treuänderin“). Hierzu wird die Treuhänderin entsprechend den Regelungen des Treuhandvertrages (Anlage 3 des Verkaufsprospektes) eine Kommanditbeteiligung im eigenen Namen für Rechnung der Anleger erwerben und erhöhen, anschließend halten und verwalten.
3. Zu dem in Abs. 2 beschriebenen Zweck ist die Treuhänderin berechtigt, der Gesellschaft, nach Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister, beizutreten und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, das Kommanditkapital der Gesellschaft durch die Erhöhung ihrer Einlage im eigenen Namen für Rechnung der Anleger auf bis zu 30.000.000 Euro zu erhöhen. Der Beitritt der Treuhänderin erfolgt im Innenverhältnis und im Verhältnis zu Anlegern nach Maßgabe von § 6 Abs. 1 sofort, im Außenverhältnis unter der aufschiebenden Bedingung ihrer Eintragung als Kommanditistin der Gesellschaft in das Handelsregister.
4. Die Treuhänderin ist mit Zustimmung der KVG berechtigt, ihre Einlage um höchstens weitere 20.000.000 Euro, im eigenen Namen für Rechnung von Anlegern, auf dann maximal 49.999.000 Euro zu erhöhen (maximales Beteiligungskapital).

5. Von dem Beteiligungskapital bzw. dem maximalen Beteiligungskapital ist eine Haftsumme in Höhe von jeweils 1 % im Handelsregister einzutragen.

6. Anleger der Gesellschaft können sich frühestens ab dem Tag der Mitteilung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, dass mit dem Vertrieb der Anteile an der Gesellschaft begonnen werden kann und nach der Eintragung der Gesellschaft im Handelsregister, mittelbar als Treugeber an der Gesellschaft beteiligen.

7. Der Vertrieb von Beteiligungen erfolgt bis zur Platzierung des Beteiligungskapitals, bzw. bis zum Erreichen des maximalen Beteiligungskapitals, maximal jedoch bis zum 31.12.2023. Ist eine wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung des Gegenstandes der Gesellschaft gewährleistet, kann die KVG den Vertrieb bereits bei Platzierung eines geringeren, als dem in Abs. 3 genannten, Beteiligungskapitals beenden und damit die Gesellschaft schließen.

8. Die Komplementärin ist berechtigt, die Treuhänderin anzuweisen, Zeichnungen von am Erwerb eines Anteils Interessierten vorübergehend oder endgültig abzulehnen.

9. Anleger, die Staatsbürger der USA sind, Inhaber einer dauerhaften Aufenthalts- und Arbeitserlaubnis (z.B. Greencard) für die USA oder für eines ihrer Hoheitsgebiete sind oder einen Wohnsitz in den USA oder in einem ihrer Hoheitsgebiete haben, oder in den USA oder eines ihrer Hoheitsgebiete unbeschränkt steuerpflichtig sind, können sich weder als Kommanditisten noch über die Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligen. Ebenfalls ausgeschlossen ist die indirekte Beteiligung eines wirtschaftlich Berechtigten, bei dem ein in Satz 1 genannter Umstand vorliegt. Dies gilt auch für juristische Personen und Personengesellschaften, die unter dem Recht der USA errichtet sind, deren Einkommen dem Steuerrecht der USA unterliegt oder die eine Geschäftsanschrift in den USA haben. Für den Fall, dass einer der genannten Umstände vorliegt, wird die Treuhänderin die Beitrittserklärung nicht annehmen. Für den Fall, dass einer der genannten Umstände ohne Kenntnis der Komplementärin oder Treuhänderin besteht oder später eintritt (z.B. durch Abtretung oder im Erbfall), kann die Komplementärin den oder die betreffenden Anleger

nach § 21 Abs. 5 aus der Gesellschaft ausschließen. Die Anleger, die Gründungskommanditistin, die Treuhänderin und die Komplementärin werden in diesem Vertrag zusammen als „Gesellschafter“ bezeichnet.

#### **§ 5 Beteiligungshöhe, Ausgabeaufschlag, Fälligkeit, Verzug und Haftung, Anteile**

1. Die Beteiligung eines Anlegers (Kommanditeinlage) beträgt mindestens 10.000 Euro. Höhere Beträge und Nachzeichnungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein, eine Höchstgrenze besteht nicht. Eine Nachzeichnung muss mindestens 5.000 Euro betragen. Zusätzlich hat der Anleger einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage zu leisten. Die KVG ist nicht ermächtigt, einzelnen Anlegern Nachlässe zu gewähren. Soweit ein Anleger mehrfache Zeichnungen tätigt, gelten die einzelnen Zeichnungen im Innenverhältnis als mehrere Beteiligungen.
2. Mindestens 20 % der Kommanditeinlage zuzüglich des Ausgabeaufschlags auf den Gesamtbetrag ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung und Aufforderung in Textform der Treuhänderin auf das Einzahlungskonto der Treuhänderin, IBAN DE97 7605 0101 0014 0971 41, einzuzahlen. Der Rest ist - ggf. in mehreren Raten - jeweils 14 Tage nach Aufforderung in Textform der Komplementärin ebenfalls auf dieses Konto einzuzahlen. Nach dem Beitritt der Treuhänderin ist die Komplementärin berechtigt, die Treuhänderin anzuweisen, mit der Annahme der Beitrittserklärung einen höheren Anteil, als 20 % der Kommanditeinlage, von einem Anleger zur Einzahlung anzufordern. In Abstimmung mit der Gesellschaft verwahrt die Treuhänderin die auf dem Treuhandkonto eingegangenen Mittel bereits beigetretener Anleger auf dem Treuhandkonto als Mittel der Gesellschaft für diese. Die so verwahrten Mittel sind somit eingezahlt im Sinne dieses Vertrages.
3. Im Falle nicht fristgerechter Zahlung gerät ein Anleger mit Ablauf der Frist in Verzug, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Soweit von der Treuhänderin auf Basis des Treuhandvertrages Verzugszinsen geltend gemacht werden, wird die Treuhänderin diese, nach Abzug der bei ihr entstandenen Kosten des Verzuges, an die Gesellschaft weiterleiten. Die weiteren Rechte nach diesem Vertrag sowie nach dem Gesetz bleiben unberührt. Die Gesellschaft sowie die Treuhänderin sind berechtigt, ausstehende Forderungen mit an den jeweiligen Anleger zu leistenden Auszahlungen aufzurechnen.
4. Hat die Treuhänderin im eigenen Namen und für Rechnung eines Anlegers bereits eine Beteiligung übernommen, so ist sie im Falle der Säumnis des Anlegers mit weiteren Zahlungen, mit Zustimmung der Komplementärin, auch berechtigt, die für den Anleger übernommene Beteiligung auf den Betrag des bereits eingezahlten Betrages herabzusetzen, wenn der Anleger seinen Zahlungsverpflichtungen, trotz Fristsetzung in Textform von mindestens zwei Wochen, ganz oder teilweise nicht nachkommt. Der Gesellschaft stehen für die Dauer des Verzuges - unbeschadet weiterer Ansprüche - Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu.
5. Hat die Treuhänderin einem Anleger bereits einen Teilkommanditanteil nach Maßgabe von § 6 Abs. 2 übertragen, so ist die KVG im Falle des Verzuges des Anlegers und nach Fristsetzung in Textform von mindestens zwei Wochen berechtigt, die Kommanditbeteiligung auf den eingezahlten Betrag herabzusetzen oder den Anleger, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses bedarf, durch Erklärung in Textform aus der Gesellschaft auszuschließen.
6. Die Gesellschafter sind nicht zur Leistung von Nachschüssen verpflichtet.
7. Der Anspruch der Gesellschaft auf Leistung der Einlage erlischt, sobald ein Anleger seine Kommanditeinlage erbracht hat.
8. Die Treuhänderin ist berechtigt, ihre Beteiligung in dem Umfang herabzusetzen, in dem Anleger ihre jeweilige Beteiligung selbst übernehmen (§ 6 Abs. 2) oder das Treuhandverhältnis mit einem Anleger, gleich aus welchem Rechtsgrund, zusammen mit dem Gesellschaftsverhältnis endet.
9. Die Treuhänderin ist gegenüber der Gesellschaft zur Einzahlung ihrer Einlage nach ihrem Beitritt nur insoweit verpflichtet, als Anleger ihre Kommanditeinlage auf dem Einzahlungskonto eingezahlt und ihre Beitrittserklärung nicht widerrufen haben.

10. Für die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil (Anteilswert) im Sinne des KAGB entsprechen je 1.000 Euro der auf dem Kapitalkonto I gebuchten Kommanditeinlagen einem Anteil.

#### **§ 6 Übernahme der Kommanditbeteiligung durch die Treuhänderin, Umwandlung in eine Direktbeteiligung und Gleichbehandlung**

1. Die Treuhänderin übernimmt die Beteiligung des jeweiligen Anlegers an dem Tag, an dem mindestens die erste Rate (mind. 20 % der Kommanditeinlage zuzüglich des vollständigen Ausgabeaufschlags) eingezahlt ist und die Treuhänderin die Beitrittserklärung des Anlegers angenommen hat. Die erstmalige Übernahme einer Beteiligung ist im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung der Treuhänderin im Handelsregister.
2. Will ein Anleger unmittelbar als Direktkommanditist beteiligt sein, so wird die Treuhänderin zunächst einen Anteil im eigenen Namen für Rechnung des Anlegers übernehmen, ihm anschließend einen entsprechenden Teilkommanditanteil übertragen und die Beteiligung fortan für ihn verwalten. Die Übertragung des Teilkommanditanteils wird mit der Eintragung des Anlegers im Handelsregister wirksam. Alle mit einer solchen Übertragung eines Kommanditanteils verbundenen Kosten und Gebühren hat der jeweilige Treugeber zu tragen.
3. Der Anleger ist im Falle des Absatz 2 verpflichtet der Komplementärin eine unwiderrufliche und über den Tod hinausreichende Registervollmacht, unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, in notariell beglaubigter Form zu erteilen.
4. Die mittelbar beteiligten Anleger (Treugeber) haben 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, einem Liquidationserlös sowie für die Ausübung mitgliedschaftlicher Rechte. Die Treugeber sind u.a. berechtigt, an den Gesellschafterversammlungen persönlich teilzunehmen und das ihnen von der Treuhänderin überlassene Stimmrecht auszuüben. Sobald die Treuhänderin dem Gesellschaftsvertrag beitrifft,

gilt eine entsprechende Stimmrechtsvollmacht den jeweiligen Treugebern gegenüber als erteilt.

5. Mittelbare Anleger (Treugeber) und unmittelbare Anleger (Direktkommanditisten) werden in diesem Vertrag gemeinsam als „Anleger“ bezeichnet, es sei denn es wird ausdrücklich auf Treugeber oder Direktkommanditisten Bezug genommen.
6. Die c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH erhält während der Platzierungsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,25 % bezogen auf die Summe des platzierten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft inklusive Umsatzsteuer, die bei Einzahlung der ersten Rate von mindestens 20 % der Kommanditeinlage zzgl. des Agios fällig wird. Diese Vergütung ist in den Initialkosten (vgl. 6.4 der Anlagebedingungen) enthalten.
7. Darüber hinaus erhält die c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH für die treuhänderische Verwaltung der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,23 % der Bemessungsgrundlage gemäß 7.2 der Anlagebedingungen. Für die Jahre 2020 und 2021 erhält sie ferner von der AIF-KVG den positiven Differenzbetrag zwischen EUR 30.000 (im Jahr 2020 pro rata temporis) und der Vergütung nach Satz 1. Sie ist berechtigt hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

#### **§ 7 Geschäftsführung, Vertretung, Kapitalverwaltungsgesellschaft**

1. Die Komplementärin ist zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft verpflichtet. Die Geschäftsführungsbefugnis der Komplementärin erstreckt sich vorbehaltlich der Zustimmungserfordernisse nach § 8, der Verwaltungsaufgaben, die nach dem Bestellsvertrag und den Regelungen des KAGB der Kapitalverwaltungsgesellschaft zugewiesen sind und gesetzlicher Zustimmungserfordernisse der Verwahrstelle, auf die Vornahme aller Geschäfte, die nach Art, Umfang und Risiko zum gewöhnlichen Betrieb der Gesellschaft gehören. Die Geschäftsführung der Komplementärin erfolgt durch zwei Personen.

2. Die Komplementärin wird die Gesellschaft im Außenverhältnis nur vertreten, soweit dies gesetzlich erforderlich ist. Die Komplementärin sowie deren jeweilige Organe sind von den Beschränkungen des § 181 BGB und des § 112 HGB befreit. Die Komplementärin hat bei der Ausübung der Geschäftsführung die einschlägigen Vorschriften des KAGB, insbesondere die Anforderungen des § 153 KAGB, zu beachten.
3. Die Komplementärin hat gemäß § 18 KAGB im Namen der Gesellschaft und auf Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages, insbesondere zur Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens, die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG als externe KVG bestellt. Die einzelnen Aufgaben der KVG ergeben sich aus dem Bestellungsvertrag.
4. Die Komplementärin ist auf Anforderung verpflichtet, der Kapitalverwaltungsgesellschaft Vollmachten zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Gesellschaft und zur Wahrnehmung ihrer Verfügungsbefugnisse im Rechtsverkehr auszustellen.
5. Sollten über Abs. 4 hinaus Aufgaben an andere übertragen werden, ist in allen Fällen sicherzustellen, dass der Komplementärin und damit der Gesellschaft ein uneingeschränktes Weisungs-, Informations-, Auskunfts- und Büchereinsichtsrecht zusteht, sowie die Vorgaben des § 36 des KAGB auch in Bezug auf die KVG eingehalten werden.

#### **§ 8 Zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte**

1. Für die Vornahme der Geschäfte, die nicht von der Geschäftsführungsbefugnis im Sinne des § 7 bzw. von der Verwaltungsbefugnis der KVG erfasst sind, ist die vorherige Zustimmung der Gesellschafterversammlung erforderlich, es sei denn, die Vornahme ist durch das KAGB vorgeschrieben. Das Zustimmungserfordernis gilt insbesondere für:
  - a) Abschluss von Verträgen, die eine Beteiligung am Ergebnis oder am Vermögen der Gesellschaft zum Gegenstand haben;
  - b) Alle sonstigen Rechtshandlungen, die nach Art, Umfang und Risiko erkennbar über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb der Gesellschaft hinausgehen, sofern nicht Gefahr im Verzug ist.

2. Handelt die Komplementärin aufgrund von Gefahr im Verzug ohne vorherige Zustimmung der Gesellschafterversammlung, sind die Gesellschafter unverzüglich darüber zu unterrichten.
3. Die Zustimmung der Verwahrstelle ist bei allen Geschäften, bei denen ihre Zustimmung gesetzlich vorgesehen ist, einzuholen.

#### **§ 9 Anlegerbeirat**

1. Die Gesellschafterversammlung ist berechtigt einen, aus drei natürlichen Personen bestehenden, Anlegerbeirat zu bestellen. Dem Anlegerbeirat können nur Anleger der Gesellschaft angehören.
2. Das Amt der Beiratsmitglieder beginnt mit der Annahme der Wahl und endet am 31. Dezember des dritten auf die Wahl folgenden Jahres. Die Mitglieder des Anlegerbeirats haben das Amt bis zur nächsten Abstimmung über die Wahl eines Anlegerbeirats kommissarisch weiterzuführen. Eine Wiederwahl ist zulässig.
3. Die Komplementärin kann die Entscheidung über die Wahl des Anlegerbeirats in den Gesellschafterversammlungen auf der Tagesordnung als Beschlussantrag aufführen. Die Gesellschafterversammlung kann dies unter Tagesordnungspunkt „Sonstiges“ jederzeit beantragen und beschließen.
4. Der Anlegerbeirat gibt sich selbst eine Geschäftsordnung.
5. Der Anlegerbeirat berät die Geschäftsführung in Angelegenheiten der Gesellschaft. Die Komplementärin sowie die KVG haben das Recht, allen Beiratssitzungen beizuwohnen. Bei Abstimmungen haben sie jedoch keine Stimme. Über die Entscheidungen und Ratschläge des Anlegerbeirats erstattet ein Vertreter des Anlegerbeirats den Gesellschaftern in regelmäßigen Abständen - mindestens jährlich - Bericht, der von der Komplementärin übersandt wird.
6. Der Anlegerbeirat kann jederzeit Auskünfte verlangen und die Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie die der Objektgesellschaften, nach vorheriger mindestens einwöchiger Ankündigung, einsehen.

7. Auf den Anlegerbeirat sind die Vorschriften über den Aufsichtsrat einer Aktiengesellschaft nicht analog anwendbar. Der Anlegerbeirat haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, es sei denn, der Schaden besteht in einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Haftungsansprüche der Gesellschaft gegen den Anlegerbeirat als gesellschaftsrechtliches Gremium sind auf höchstens 50.000 Euro pro Haftungsfall beschränkt. Die einzelnen Mitglieder des Anlegerbeirats haften als Gesamtschuldner. Schadensersatzansprüche gegen den Anlegerbeirat verjähren drei Jahre nach Kenntniserlangung über den die Ersatzpflicht begründenden Sachverhalt, soweit sie nicht kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen.
8. Wird ein Beiratsmitglied während laufender Amtsdauer zur Ausübung seiner Tätigkeit dauernd unfähig oder legt er sein Amt nieder, so ist eine Ersatzwahl im Umlaufverfahren vorzubereiten und durchzuführen oder eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen. Die Amtszeit eines Ersatzmitgliedes endet parallel mit der Amtszeit der verbliebenen Mitglieder. Für seine Tätigkeit erhält jedes Beiratsmitglied von der Gesellschaft einen angemessenen Kostenersatz für die Dauer der Beiratstätigkeit. Neben der Kostenerstattung erhält ein Beiratsmitglied keine weitere Vergütung.

#### **§ 10 Entscheidungen der Gesellschafter, Beschlussverfahren, Gesellschafterversammlung, Ladung und Teilnahme**

1. Über die Angelegenheit der Gesellschaft beschließen die Gesellschafter in Gesellschafterversammlungen. Diese finden als Präsenzveranstaltung oder im Umlaufverfahren statt. Sie haben als Präsenzveranstaltung stattzufinden, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Komplementärin, die Treuhänderin oder Gesellschafter, die mindestens 10 % des Kommanditkapitals vertreten, dies verlangen.
2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung soll jährlich bis spätestens zum 30.09. eines Jahres stattfinden.
3. Auf Antrag der bestellten Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin, der Treuhänderin oder von Gesellschaftern, die mindestens 10 % des Kommanditkapitals vertreten, hat unverzüglich eine außerordentliche Gesellschafterversammlung stattzufinden, und zwar als Präsenzveranstaltung, wenn der Antrag entsprechend gefasst ist.
4. Die Gesellschafterversammlung wird von der Komplementärin unter Angabe der vollständigen Beschlussgegenstände, einberufen.
5. Die Einberufung zur Abstimmung im Umlaufverfahren oder zur Präsenzveranstaltung erfolgt durch Übermittlung der Ladung bzw. der Aufforderung zur Stimmabgabe nach Maßgabe des § 24 Abs. 3 an den Anleger. Dabei ist der Abstimmungsgegenstand, ggf. mit einer Erläuterung, bekannt zu geben. Die Frist zur Stimmabgabe der Gesellschafter muss bei ordentlichen Gesellschafterversammlungen mindestens 14 Tage, bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen mindestens 7 Tage ab Abstimmungsaufforderung betragen. Sie beginnt mit dem Absendedatum der schriftlichen oder per Email versandten Einladung bzw. Aufforderung zur Stimmabgabe oder mit dem Datum der Benachrichtigung (Email) über deren Einstellung in das Anlegerportal. In der Aufforderung zur Stimmabgabe ist das Datum des letzten Tages, an dem Stimmabgaben noch berücksichtigt werden, anzugeben. Die Geschäftsführung ist berechtigt, die Frist zur Abstimmung im Umlaufverfahren nach billigem Ermessen einmalig um bis zu 4 Wochen zu verlängern. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass mit der Aufforderung auf diese Möglichkeit hingewiesen wurde und die Gesellschafter unverzüglich über die Verlängerung der Frist in der für die Einladung geltenden Form informiert wurden.
6. Die Einberufungsfrist bei Präsenzveranstaltungen beträgt bei ordentlichen Gesellschafterversammlungen mindestens 14 Tage, bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen mindestens 7 Tage. Der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung werden bei der Berechnung der Frist jeweils nicht mitgerechnet.
7. Wird die Gesellschafterversammlung als Präsenzveranstaltung abgehalten, so findet sie in der Regel im Raum Nürnberg statt.
8. Präsenzveranstaltungen werden von der Komplementärin oder einem von ihr bestimmten Dritten geleitet.

9. Jeder Gesellschafter kann sich in der Präsenzveranstaltung durch einen anderen Gesellschafter, Verwandten der Steuerklassen I oder II i. S. d. § 15 Abs. 1 ErbStG, ein von Berufswegen zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe, ein Mitglied des Anlegerbeirats oder einen Finanzdienstleister, vertreten lassen. Das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Für die Hinzuziehung einer dieser Personen bedarf es ihres Identitätsnachweises. Finanzdienstleister werden als Vertreter in der Gesellschafterversammlung nur zugelassen, wenn sie den Beitritt für einen oder mehrere Gesellschafter vermittelt haben. Über die Zulassung anderer Personen entscheidet die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit. Der Bevollmächtigte hat eine schriftliche Vollmacht für die jeweilige Veranstaltung vorzulegen.

#### **§ 11 Gegenstand der Gesellschafterversammlung**

1. Die Gesellschafterversammlung beschließt, zusätzlich zu den in § 8 genannten Fällen, insbesondere über:
  - a) die Feststellung des Jahresabschlusses;
  - b) die Entlastung der Komplementärin sowie des Anlegerbeirates;
  - c) die Bestellung, Besetzung und Auflösung eines Anlegerbeirates;
  - d) die Änderung des Gesellschaftsvertrages;
  - e) die vorzeitige Auflösung der Gesellschaft;
  - f) die Übertragung sämtlicher Rechte und Pflichten der Treuhänderin aus dem Treuhandvertrag auf einen Dritten;
  - g) vorbehaltlich einer Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin): die Änderung der Anlagebedingungen;
  - h) die Fortsetzung der Gesellschaft nach § 1 Abs. 4.
2. Im Rahmen der Gesellschafterversammlung nehmen die Gesellschafter an einem Vorauswahlverfahren für Investitionsentscheidungen teil und beraten über Investitionsvorschläge der Fondsgesellschaft. Sie sind berechtigt mit einem unverbindlichen Votum eine Empfehlung über die Immobilieninvestition der Gesellschaft auszusprechen.

#### **§ 12 Beschlussfähigkeit, Mehrheitserfordernisse, Stimmrechte und Stimmrechtsbegrenzungen**

1. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn wenigstens 30 % aller Stimmen anwesend oder vertreten sind oder an der Abstimmung im Umlaufverfahren teilgenommen haben.
2. Ist eine Versammlung nicht beschlussfähig, so ist innerhalb von 14 Tagen eine neue Versammlung mit gleicher Tagesordnung mit einer Frist von einer Woche einzuberufen, die stets auch im Umlaufverfahren stattfinden kann. Diese Versammlung ist unabhängig von der Anzahl der anwesenden/vertretenen Stimmen beschlussfähig bzw. Beschlüsse im Umlaufverfahren können unabhängig von der Teilnehmerzahl der Gesellschafter wirksam gefasst werden, worauf in der Einladung hinzuweisen ist.
3. Stimmenthaltungen zählen bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit mit, gelten aber bei der Ermittlung der Abstimmungsmehrheit als nicht abgegeben.
4. Beschlüsse und Entscheidungen der Gesellschafter bedürfen grundsätzlich der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen bedürfen Entscheidungen über:
  - a) Änderungen des Gesellschaftsvertrages, ausgenommen solche Änderungen, die aufgrund von gesetzlichen Bestimmungen erforderlich sind oder werden;
  - b) vorzeitige Auflösung der Gesellschaft;
  - c) Abberufung der Kapitalverwaltungsgesellschaft;
  - d) Ausschluss eines Gesellschafters;
  - e) vorbehaltlich einer Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BaFin): Änderung der Anlagebedingungen.
5. Eine Erhöhung der Beteiligung eines Gesellschafters am Kommanditkapital der Gesellschaft kann nur mit seiner Zustimmung beschlossen werden.
6. Das Stimmrecht der Gesellschafter bestimmt sich, vorbehaltlich Abs. 9, nach ihrer Beteiligung am Kommanditkapital der Gesellschaft. Auf jeden Euro, des auf dem Kapitalkonto I gebuchten Kommanditkapitals, entfällt eine Stimme. Die Treuhänderin ist be-

rechtigt, ihr Stimmrecht gespalten auszuüben. Die Komplementärin hat eine Stimme.

7. Die Stimmabgabe im Umlaufverfahren kann schriftlich oder per Telefax erfolgen. Die Geschäftsführung kann andere Formen der Stimmabgabe, insbesondere in elektronischer oder in Textform oder über ein internetbasiertes Anlegerportal zulassen, wenn sie in der Einberufung der Beschlussfassung auf diese Möglichkeit der Stimmabgabe hinweist.
8. Soweit die Anleger die ihnen zustehenden Rechte nicht selbst oder durch einen Vertreter wahrnehmen, wird die Treuhänderin die Gesellschafterrechte ausüben und dabei ausschließlich den Weisungen der Anleger Folge leisten. Werden Weisungen nicht erteilt, muss die Treuhänderin mit diesen Stimmen bei der Stimmabgabe mit „Enthaltung“ stimmen.
9. Das Stimmrecht eines jeden Gesellschafters ist beschränkt auf maximal 24,9 % des Kommanditkapitals der Gesellschaft. Dies gilt nicht für die Komplementärin, die Treuhänderin und für Gesellschafter, die ihre Beteiligung im Zuge der Kapitalerhöhung im Rahmen des öffentlichen Angebotes der Beteiligung (vgl. § 4) oder unentgeltlich erworben haben.
10. Beschlüsse im Umlaufverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Gesellschaft mit Ablauf des letzten Abstimmungstages gefasst.
11. Über die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist von der Komplementärin ein Protokoll anzufertigen, das den Gesellschaftern zur Verfügung zu stellen ist. Im Rahmen der Mitteilung von Abstimmungsergebnissen ist nur das Gesamtergebnis, nicht jedoch die Stimmabgabe der einzelnen Gesellschafter mitzuteilen. Über die im Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse hat die Komplementärin eine Niederschrift zu fertigen und diese den Gesellschaftern zuzuleiten.
12. Einsprüche gegen das Protokoll sind innerhalb eines Monats nach Zugang schriftlich gegenüber der Komplementärin zu erklären.
13. Die Unwirksamkeit eines Gesellschafterbeschlusses kann nur binnen einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang des Protokolls gerichtlich geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Frist gilt

ein etwaiger Mangel des Beschlusses als geheilt. Die Unwirksamkeit eines Beschlusses kann nicht darauf gestützt werden, dass einige Gesellschafter nicht ordnungsgemäß geladen wurden.

### **§ 13 Sonstige Informations- und Einsichtsrechte**

1. Jeder Gesellschafter kann in Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft von der Komplementärin verlangen. Die Komplementärin hat dafür Sorge zu tragen, dass entsprechende Auskunftsverpflichtungen auch der Kapitalverwaltungsgesellschaft auferlegt werden. Die Komplementärin ist der Treuhänderin und dem Anlegerbeirat gegenüber auskunftspflichtig. Kommt die Komplementärin einem zulässigen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Gesellschafter selbst oder auf seine Kosten ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Sachverständiger (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater), jederzeit, mit einer 14-tägigen Vorankündigung und auf Kosten des Anlegers, am Sitz der Gesellschaft, Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen. Die Rechte der Kommanditisten nach den Vorschriften der §§ 164 und 166 HGB bleiben dabei unberührt.
2. Die Komplementärin darf gegenüber einem Kommanditisten die Erteilung von Auskünften und die Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nur verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Kommanditist diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken oder zum Nachteil der Gesellschaft ausübt.
3. Alle Gesellschafter haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse, wie insbesondere die Informationen über Objektvorschläge zur Investitionsentscheidung, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren und nicht für sich selbst oder verbundene Personen/Unternehmen außerhalb der Gesellschaft zu nutzen. Im Zweifel bestimmt die Komplementärin, welche Informationen als vertraulich zu behandeln sind. Im Falle der Verletzung der Vertraulichkeitsverpflichtung durch einen Gesellschafter ist die Komplementärin nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen berechtigt, den Ausschluss des Kommanditisten aus der Gesellschaft zu erklären; § 21 Abs. 7 gilt entsprechend. Bei Verletzung der Vertraulich-

keitsverpflichtung durch einen Gesellschafter hat der betreffende Gesellschafter nur Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu vertreten, es sei denn, der Schaden besteht in einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit. Er ist verpflichtet, den der Gesellschaft dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen. Die Komplementärin ist dazu ermächtigt, Anlageberatern, Analysten, Journalisten und den Rechts- und Steuerberatern von Beitrittsinteressenten Daten zur Leistungsbilanz der Gesellschaft, zu bereits angekauften Objekten und die Jahresabschlüsse der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen bzw. zu eigenen Werbezwecken in der Unternehmensgruppe zu verwenden.

#### **§ 14 Vergütungen**

1. Für die Vergütungen an Gesellschafter und Dritte, insbesondere für die Vergütung an die Treuhänderin gemäß § 6 Abs. 6 und 7 zu Lasten der Fondsgesellschaft sind die Anlagebedingungen in ihrer jeweils gültigen Fassung maßgeblich (Anhang II).

#### **§ 15 Ergebnisverteilung**

1. Die Gesellschafter sind nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze am Gewinn und Verlust der Gesellschaft beteiligt.
2. Für den Zeitraum vom Beginn der Platzierung des Kommanditkapitals bis zu dem Tag, an dem die Platzierung endet, erhalten die Kommanditisten ab dem ersten auf den Beitritt folgenden Monat einen Gewinnvorab in Höhe von 3,0 % p.a. pro rata temporis bezogen auf ihre eingezahlte Kommanditeinlage. Dieser wird vierteljährlich zum Quartalsultimo an die Begünstigten ausgezahlt.
3. Ein nach Verbuchung der Vergütungen gemäß § 14 und des Vorabergebnisses nach Abs. 2 verbleibendes Ergebnis („verbleibendes Ergebnis“) wird im ersten Geschäftsjahr im Verhältnis der Kapitalkonten I auf alle Kommanditisten verteilt.
4. Das verbleibende Ergebnis der Folgejahre wird den Kommanditisten in der Weise zugewiesen, dass sich für alle Kommanditisten im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zueinander alsbald eine identische kumulierte Ergebniszuweisung ohne Berücksichtigung des Gewinnvorabs nach Abs. 2 ergibt.

5. Haben die Kommanditisten eine im Verhältnis ihrer Kapitalkonten I zueinander identische kumulierte Ergebniszuweisung erhalten, wird das darüber hinausgehende verbleibende Ergebnis vorbehaltlich Abs. 6 im Verhältnis der Kapitalkonten I zueinander verteilt.
6. Für den Fall, dass das kumulierte Ergebnis der Gesellschaft denjenigen Betrag übersteigt, der erforderlich wäre, um den Kommanditisten ab dem jeweils ersten auf die Einzahlung ihrer Kommanditeinlage folgenden Monat unter Anrechnung des Gewinnvorabs nach Abs. 2 bis zum Jahresabschlussstichtag eine Verzinsung in Höhe von 6,0 % p.a. bezogen auf ihre jeweils eingezahlte Kommanditeinlage zuzüglich Ausgabeaufschlag zu zahlen, wird der Gewinn zunächst so verteilt, bis alle Kommanditisten eine kumulierte Ergebniszuweisung in dieser Höhe erhalten haben. Der darüber hinausgehende Gewinn dieses Jahres wird im Verhältnis der Kapitalkonten I zueinander zugewiesen.
7. Steuerlich relevante Angaben eines Anlegers muss dieser bis spätestens zum Ablauf von drei Monaten nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres der Treuhänderin in Textform bekannt geben. Die Komplementärin bedient sich zur Erfüllung der steuerlichen Verpflichtungen der Gesellschaft eines Steuerberaters oder Wirtschaftsprüfers. Die Berücksichtigung nachträglich gemeldeter Sonderbetriebsausgaben ist in das Ermessen der Komplementärin gestellt. Die Ermessensausübung orientiert sich an dem durch die Meldung entstehenden Mehraufwand bei der Steuererklärung der Gesellschaft.
8. Die abgeführten Abzugssteuern stehen den Kommanditisten in dem vorstehenden Verhältnis der Gewinnverteilung zu.
9. Die Verwahrstelle hat sicherzustellen, dass die Erträge der Gesellschaft nach den Bestimmungen des KAGB, der Anlagebedingungen und dieses Gesellschaftsvertrages verwendet werden. Zu diesem Zweck sind ihr alle erforderlichen Informationen und Unterlagen rechtzeitig zur Prüfung zukommen zu lassen.
10. Die Anleger sind nicht verpflichtet, entstandene Verluste auszugleichen.

## § 16 Entnahmen

1. Über laufende Entnahmen von mehr als 6,0 % bezogen auf das eingezahlte Kommanditkapital entscheidet die Gesellschafterversammlung auf der Basis eines Vorschlages der KVG mit einfacher Mehrheit, es sei denn, die folgenden Absätze regeln etwas anderes. Die Geschäftsführung ist jedoch berechtigt, im Einvernehmen mit der KVG, über die laufenden Auszahlungen hinaus Auszahlungen von Liquidität infolge eines vollständigen oder teilweisen Verkaufs des Immobilienportfolios der Gesellschaft oder ihrer Objektgesellschaften vorzunehmen.
2. Entnahmen sind nur zulässig, wenn in der Gesellschaft eine angemessene Liquiditätsreserve verbleibt. Über die Höhe einer angemessenen Liquiditätsreserve entscheidet die Komplementärin nach Abstimmung mit der KVG. Sie hat ihre Entscheidung für den Einzelfall zu begründen.
3. Durch die Auszahlung liquider Mittel, die keinem handelsrechtlichen Gewinn der Gesellschaft entsprechen, wird eine Wiedereinlageverpflichtung eines Gesellschafters gegenüber der Gesellschaft nicht begründet, soweit nicht zugleich die Außenhaftung nach § 172 Abs. 4 HGB wiederauflebt. Die Außenhaftung ist begrenzt auf die nach § 3 Abs. 3 in das Handelsregister eingetragene Haftsumme.
4. Eine Auszahlung, die die Kommanditeinlage unter den Betrag der eingetragenen Haftsumme herabmindert, darf nur erfolgen, wenn der betroffene Anleger zuvor darauf hingewiesen wurde, dass er den Gläubigern der Gesellschaft im Falle der Auszahlung unmittelbar haftet.
5. Entnahmen, mit der die eingetragene Haftsumme unterschritten werden würde, leitet die Treuhänderin vor Ende der Gesellschaft nicht an Treugeber weiter, es sei denn, die Treugeber wandeln ihre Treugeberstellung in eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft um. Die Weiterleitung erfolgt in diesem Fall, sobald die Eintragung des bisherigen Treugebers ins Handelsregister erfolgt ist. Dies gilt nicht für Auszahlungen nach einem Beschluss über die Liquidation der Gesellschaft.

## § 17 Gesellschafterkonten

1. Für jeden Gesellschafter werden ein Kapitalkonto I, ein Kapitalkonto II, ein Rücklagenkonto und ein Ergebnissonderkonto geführt.
2. Auf dem Kapitalkonto I wird die Kommanditeinlage der Gesellschafter gebucht. Das Kapitalkonto I ist unveränderlich und entscheidend für den Anteil am Vermögen der Gesellschaft.
3. Auf dem Kapitalkonto II werden Einlagen, die nicht den Kommanditeinlagen zuzuordnen sind und Entnahmen gebucht, unabhängig davon, ob Gewinne oder Liquidität entnommen werden.
4. Der von dem Gesellschafter zu zahlende Ausgabeaufschlag wird auf dem Rücklagenkonto gebucht.
5. Auf dem Ergebnissonderkonto werden die anteiligen Gewinne und Verluste gebucht.
6. Auf allen Konten sind die Salden unverzinslich.

## § 18 Geschäftsjahr, Jahresbericht

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Komplementärin hat die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts zu veranlassen und von einem Wirtschaftsprüfer, welcher von der Komplementärin bestimmt wird, zur vollumfänglichen Prüfung nach Maßgabe der §§ 316 ff. HGB und des KAGB vorzulegen. Weitergehende gesetzliche Anforderungen bleiben unberührt.
3. Der Jahresbericht ist innerhalb der gesetzlichen Fristen mit den gesetzlich geforderten Inhalten aufzustellen und innerhalb der gesetzlichen Fristen beim Betreiber des Bundesanzeigers elektronisch einzureichen.
4. Der Jahresbericht wird allen Gesellschaftern vorgelegt. Dies erfolgt grundsätzlich gem. § 24 durch Einstellung in ein internetgestütztes Anlegerportal oder auf Wunsch des Anlegers durch Übersendung per Email. Wünscht ein Anleger die Übersendung des

Jahresberichtes auf dem Postweg, fallen hierfür keine Kosten an. Der Verwahrstelle ist der Prüfungsbericht über die Aufstellung des Jahresabschlusses zu übermitteln.

### **§ 19 Abtretung und Belastung von Kommanditanteilen und Zustimmungserfordernisse**

1. Ein Gesellschafter kann über seine Beteiligung ganz oder teilweise verfügen, jedoch nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Komplementärin und der Treuhänderin.
2. Eine Übertragung ist nur unter Übernahme aller sich aus dem Treuhandvertrag ergebenden Rechte und Pflichten des übertragenden Gesellschafters und nur mit dinglicher Wirkung zum Geschäftsjahresende wirksam. Der Erwerber ist verpflichtet, sich gegenüber der Treuhänderin zu identifizieren.
3. Die Zustimmung nach Abs. 1 darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
4. Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für die Übertragung einer Beteiligung durch die Treuhänderin auf den Anleger zur Umwandlung seiner bislang mittelbaren Beteiligung in eine unmittelbare. Sie gelten auch nicht für die erstmalige Verpfändung und/ oder Abtretung an Kreditinstitute.
5. Die Treuhänderin ist jederzeit berechtigt, den für den jeweiligen Treugeber treuhänderisch gehaltenen Gesellschaftsanteil mit dessen Zustimmung auf diesen nach den Bestimmungen des Treuhandvertrages zu übertragen. Weitere Voraussetzung hierfür ist, dass der Erwerber der Komplementärin eine Handelsregistervollmacht in notariell beglaubigter Form erteilt hat. Die Komplementärin erteilt bereits jetzt ihre Zustimmung zur Übertragung von Gesellschaftsanteilen von der Treuhänderin auf den Treugeber.
6. Geht die Beteiligung auf mehrere über dürfen hierbei keine Beteiligungen entstehen, die den Mindestbetrag nach § 5 Abs. 1 unterschreiten oder nicht ohne Rest durch 1.000 teilbar sind.
7. Der durch eine rechtsgeschäftliche Übertragung eintretende Gesellschafter übernimmt die selbstschuldnerische Haftung für alle zum Zeitpunkt sei-

nes Eintritts in die Gesellschaft bestehenden Verbindlichkeiten des übertragenden Gesellschafters. Der übertragende Gesellschafter bzw. der für diesen selbstschuldnerisch haftend eintretende Gesellschafter, stellt die Gesellschaft und die Gesellschafter von allen aus dem Übergang resultierenden Nachteilen, insbesondere von einem etwaigen Steuermehraufwand, frei.

8. Die KVG kann vom übertragenden Gesellschafter Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen im Zusammenhang mit der Übertragung in nachgewiesener Höhe jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen.

### **§ 20 Erbfolge**

1. Verstirbt ein Gesellschafter, so geht die Beteiligung auf seine Erben über, die Gesellschaft wird mit diesen fortgesetzt. Die Anordnung einer Testamentsvollstreckung bezüglich der Beteiligung ist zulässig.
2. Die Erben müssen sich durch Vorlage eines Original-Erbscheins, notariellen Auseinandersetzungsvertrags, durch eine entsprechende Erklärung des Testamentsvollstreckers oder durch einen anderen entsprechenden Nachweis legitimieren. Die Erben sind darüber hinaus verpflichtet, gegenüber der Treuhänderin den Nachweis ihrer Identifizierung im Wege des Post-Ident-Verfahrens der Deutschen Post AG oder einem gleichwertig anerkannten Verfahren zu erbringen.
3. Für den Übergang von Gesellschaftsanteilen im Rahmen einer Auseinandersetzung der Erben (mittelbare Beteiligungen) ist die Zustimmung gemäß § 19 erforderlich. Hierbei dürfen keine Kommanditbeteiligungen mit einem Nominalwert entstehen, der unter dem Mindestbetrag gemäß § 5 Abs. 1 liegt und/oder nicht ohne Rest durch 1.000 teilbar ist.
4. Entstehen durch den Erbfall Beteiligungen, deren Beteiligungssumme den Mindestbetrag nach § 5 Abs. 1 unterschreiten, so kann die Treuhänderin die Bestellung eines gemeinsamen, schriftlich beauftragten Bevollmächtigten verlangen.
5. Bis zur Benennung des Bevollmächtigten ruhen die Rechte aus der Beteiligung mit Ausnahme des Rech-

tes auf Auszahlungen. Bis zur Bestellung eines Bevollmächtigten und der Vorlage einer Erklärung, dass der gemeinsame Bevollmächtigte auch zur Entgegennahme von Zahlungen befugt ist, ist die Gesellschaft bzw. die Treuhänderin berechtigt, die Auszahlung von Beiträgen zu verweigern. Bei Vorliegen einer solchen Erklärung erfolgen Zahlungen an den gemeinsamen Bevollmächtigten mit befreiender Wirkung gegenüber allen Berechtigten. Bis zum Vorliegen einer solchen Erklärung darf die Komplementärin bzw. die Treuhänderin Korrespondenz und Zustellungen mit Wirkung für und gegen alle Beteiligten an jeden Beteiligten vornehmen.

6. Die Erben haben die Kosten der Ermittlung des erbschaftsteuerlichen Wertes einer Beteiligung selbst zu tragen.
7. Die KVG kann von dem oder den Erben die Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen im Zusammenhang mit der Umschreibung der Beteiligung auf den oder die Erben in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen.

#### **§ 21 Kündigung der Gesellschaft, Ausschluss**

1. Während der Dauer der Gesellschaft ist die ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Die Möglichkeit zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn ein Gesellschafter eine ihm nach diesem Gesellschaftsvertrag obliegende wesentliche Verpflichtung vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit verletzt oder wenn die Erfüllung einer solchen Verpflichtung unmöglich ist oder wird.
2. Die Kündigung hat schriftlich an die Komplementärin bzw. den jeweiligen Gesellschafter zu erfolgen.
3. Wird über das Vermögen eines Gesellschafters ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, so scheidet der betreffende Gesellschafter aus der Gesellschaft - auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat - aus, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses oder der gerichtlichen Klage bedarf. Die Komplementärin wird den Gesellschafter über den Ausschluss schriftlich informieren.

4. Wird gegen einen Gesellschafter oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet, so scheidet der betreffende Gesellschafter nach Ablauf von acht Wochen, gerechnet vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zwangsvollstreckung an, aus der Gesellschaft aus - auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat - wenn nicht die Zwangsvollstreckungsmaßnahme innerhalb dieser Frist aufgehoben wird.
5. Ein Gesellschafter kann aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 133 Abs. 2 HGB gegeben ist.
6. Der Gesellschafter scheidet mit Wirkung zu dem Tag aus der Gesellschaft aus, zu dem die Kündigung wirksam wird, die Aufhebungsklage rechtshängig ist oder mit der Erklärung seines Ausschlusses.
7. Die Abs. 1 bis 6 gelten entsprechend für die Treugeber mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhänderin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber hält. Für die Kündigung eines Treugebers ist die Treuhänderin empfangsbevollmächtigt.
8. Durch das Ausscheiden eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbleibenden Gesellschaftern, unter entsprechender teilweiser Herabsetzung des Kommanditkapitals unter der bisherigen Firma fortgeführt. Scheidet die Komplementärin oder die Treuhänderin aus der Gesellschaft aus, wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbliebenen Gesellschaftern fortgesetzt. Die übrigen Gesellschafter sind verpflichtet, eine geeignete Person oder Gesellschaft als neuen persönlich haftenden Gesellschafter oder Treuhänderin in die Gesellschaft aufzunehmen. Bis zur Beschlussfassung über die Aufnahme neuer Gesellschafter bleibt die Komplementärin bzw. Treuhänderin Gesellschafter.

#### **§ 22 Vermögensrechtliche Folgen des Ausscheidens, Abfindung und Fälligkeiten**

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, erhält er für seine Beteiligung am Gesellschaftsver-

mögen eine Abfindung in Geld. Die Abfindung errechnet sich gemäß den Regelungen in Absatz 2.

2. Die Abfindung bemisst sich grundsätzlich nach dem letzten festgestellten Nettoinventarwert der Beteiligung an der Gesellschaft. Die KVG kann vom Anleger Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen im Zusammenhang mit dessen Ausscheiden in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilwertes verlangen. Der Nettoinventarwert der Beteiligung an der Gesellschaft ergibt sich aus der Summe der Nettoinventarwerte der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände, und zwar quotal in demjenigen Verhältnis, in welchem das von dem ausscheidenden Gesellschafter gehaltene Kommanditkapital zu dem gesamten Eigenkapital der Gesellschaft steht. Die Ermittlung der Nettoinventarwerte erfolgt gem. § 169 KAGB in Verbindung mit § 271 f. KAGB. Kann zwischen dem ausscheidenden Gesellschafter und der Gesellschaft keine Einigung über die Höhe der Abfindung erzielt werden, wird diese verbindlich durch einen Schiedsgutachter bestimmt, der auf Antrag einer Partei von der IHK Nürnberg für Mittelfranken zu bestellen ist. Über die Kostentragung entscheidet der Schiedsgutachter unter entsprechender Anwendung des § 91 Abs. 1 ZPO.
3. Das Abfindungsguthaben gemäß Absatz 2 ist in drei gleich hohen Jahresraten zur Zahlung fällig. Die erste Rate ist einen Monat nach Wirksamwerden des Ausscheidens zur Zahlung fällig, die weiteren Raten ein bzw. zwei Jahre nach diesem Termin. Die Gesellschaft hat das Recht, die Zahlungen nach ihrem Belieben auch vor den Fälligkeitszeitpunkten ganz oder teilweise zu bewirken. Soweit die Liquiditätsslage der Gesellschaft bei Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Geschäftsbetriebes es nicht erlaubt, die Raten zu zahlen, kann die Gesellschaft eine Stundung der Zahlungen ganz oder in Teilen verlangen, längstens jedoch um insgesamt drei Jahre, soweit die Liquidation nicht vorher abgeschlossen ist.
4. Ergibt sich für den ausscheidenden Kommanditisten ein negatives Auseinandersetzungsguthaben, kann die Gesellschaft keinen Ausgleich verlangen.
5. Die ausscheidenden Gesellschafter können keine Sicherstellung ihrer Abfindung verlangen. Sie haben keinen Anspruch auf Sicherheitsleistung wegen An-

sprüchen von Gesellschaftsgläubigern. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haften sie nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

6. Ermäßigt sich die Beteiligung der Treuhandgesellschaft durch Beendigung eines Treuhandverhältnisses, gelten die vorstehenden Bestimmungen entsprechend, soweit die entsprechende Kommanditbeteiligung nicht auf den Treugeber oder einen Übernehmer übertragen wird.
7. Scheidet ein Kommanditist gem. § 5 Abs. 5 aus der Kommanditgesellschaft aus, bestimmt sich sein Abfindungsguthaben abweichend von den vorstehenden Regelungen nach dem Buchwert seiner Beteiligung im Zeitpunkt seines Ausscheidens, beschränkt jedoch auf den Nennwert seiner geleisteten Einlage. Die Regelungen zu vorstehenden Absätzen 2. - 6. finden entsprechende Anwendung.

### **§ 23 Auflösung der Gesellschaft, Beteiligung am Liquidationsergebnis**

1. Die Auflösung der Gesellschaft erfolgt aufgrund eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung oder - ohne dass es eines solchen Beschlusses bedarf - nach Ablauf der vorgesehenen Laufzeit ggf. zuzüglich der Verlängerungszeiträume (Vgl. § 1 Abs. 4). Im Falle einer Auflösung ist die Gesellschaft durch die KVG zu liquidieren. Die KVG hat jährlich sowie auf den Tag, an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen des § 158 KAGB entspricht.
2. Wird die Gesellschaft aufgelöst, hat sie auf den Tag, an dem das Recht der KVG zur Verwaltung des Gesellschaftsvermögens erlischt, einen Auflösungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.

### **§ 24 Anschriften, Mitteilungen**

1. Die Anleger sind verpflichtet, sämtliche Änderungen ihrer persönlichen Daten (z.B. Name, Vorname, Wohnsitz, Anschrift, Finanzamt, Steuernummer) der Treuhänderin unverzüglich schriftlich, per Fax oder per E-Mail, mitzuteilen. Änderungen der Bankverbindung müssen in Schriftform und mit Unterschrift mitgeteilt werden.

2. Die nach diesem Vertrag geschuldete regelmäßige Information des Anlegers, Einladungen zur ordentlichen oder außerordentlichen Gesellschafterversammlung sowie ggf. eine Abstimmungsaufforderung oder Anfragen erfolgt grundsätzlich über die Einstellung der zugehörigen Unterlagen in Textform in ein internetgestütztes Anlegerportal. Über die Einstellung der Informationen im Anlegerportal wird der Anleger über eine Email an die der Gesellschaft zuletzt mitgeteilte Email-Adresse informiert. Die zur Nutzung des Anlegerportals erforderlichen Zugangsdaten erhält der Anleger im Rahmen des Zeichnungsverfahrens.
3. Die regelmäßige Information des Anlegers, die Einladung zu Gesellschafterversammlungen sowie ggf. eine Abstimmungsaufforderung oder Anfragen erfolgen grundsätzlich über die Einstellung der zugehörigen Unterlagen in ein internetgestütztes Anlegerportal oder auf Wunsch des Anlegers durch Übersendung per Email. Wünscht ein Anleger die Kommunikation hiervon abweichend auf dem Postweg, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft hierfür eine jährliche Servicegebühr von 20 Euro. Die Servicegebühr wird nicht für den Versand von Pflichtunterlagen erhoben, die nach dem Gesetz kostenfrei in Papierform zur Verfügung gestellt werden müssen.
4. Die Vertragsparteien werden besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen legen und die hierzu erforderlichen Verträge und Vereinbarungen abschließen. Die Aufbewahrung, Verarbeitung und Löschung der Daten erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen.
3. Erfüllungsort und Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag sowie über das Zustandekommen dieses Vertrages ist - soweit gesetzlich zulässig - Nürnberg. Die Gesellschaft ist ein inländisches Investmentvermögen und unterliegt dem deutschen Recht.
4. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Klausel.
5. Die in diesem Vertrag genannten Anlagen sind originärer Bestandteil dieses Vertrages.

Röthenbach a.d.Pegnitz, den 29.05.2020

PI Administrations GmbH  
Klaus Wolfermann und Volker Schild  
(Geschäftsführer)

PI Beteiligungs UG (haftungsbeschränkt)  
Klaus Wolfermann und Volker Schild  
(Geschäftsführer)

#### **§ 25 Salvatorische Klausel, Erfüllungsort, Gerichtsstand, anwendbares Recht, Schriftform**

1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit dieses Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung tritt diejenige zulässige oder durchführbare Regelung, die dem Gewollten am Nächsten kommt.
2. Entsprechendes gilt, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergeben sollte.

## Anlage II

### Anlagebedingungen

Anlagebedingungen zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

#### **PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG**

mit Sitz in Röthenbach a.d.Pegnitz (nachfolgend „**Fondsgesellschaft**“ oder „**AIF**“ genannt), extern verwaltet durch die

#### **PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG**

mit Sitz in Röthenbach a.d.Pegnitz (nachfolgend „**AIF-KVG**“ genannt), für den von der AIF-KVG verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft gelten.

### **Abschnitt 1: Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen**

#### **§ 1 Vermögensgegenstände**

##### 1.1

Die Fondsgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- a. Sachwerte in Form von Immobilien im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB;
- b. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne von 1.1. a) sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften im Sinne von § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB erwerben dürfen;
- c. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

##### 1.2

Die Fondsgesellschaft darf Finanzinstrumente, die nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB i. V. m. Artikel 88 der Delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 verwahrt werden müssen, nicht erwerben.

#### **§ 2 Anlagegrenzen**

Bei Festlegung der Anlagegrenzen stehen die konkreten Vermögensgegenstände noch nicht fest. Investitionen in Immobilien erfolgen nach dem Grundsatz der Risikomischung gemäß § 262 Abs.1 KAGB. Spätestens 18 Monate nach Beginn des Vertriebs muss die Fondsgesellschaft risikogemischt investiert sein.

Bei der Auswahl der Vermögensgegenstände hat die AIF-KVG die nachfolgend aufgeführten Anlagegrenzen zu berücksichtigen, wobei die Anlagegrenzen gemäß Nr. 3. – 7 nicht während der Dauer der Investitionsphase, gelten. Spätestens drei Jahre nach Beginn des Vertriebs sind die Anlagegrenzen einzuhalten.

1. Die Investitionen in die Vermögensgegenstände nach § 1 der Anlagebedingungen können direkt oder indirekt über Objektgesellschaften erfolgen. Die Objektgesellschaften haben ihren jeweiligen Sitz in der Bundesrepublik Deutschland.
2. Investitionen werden ausschließlich in der Bundesrepublik Deutschland und in Euro getätigt.
3. Mindestens 70 % des investierten Kapitals werden in Bestandsimmobilien, deren Erhaltungs- bzw. Sanierungsaufwendungen sowie mögliche Ausbau- oder Erweiterungsmaßnahmen investiert.
4. Mindestens 60 % des investierten Kapitals werden in Immobilien angelegt, die jeweils über mindestens 500 Quadratmeter Mietfläche verfügen oder die jeweils einen Verkehrswert von mindestens 1.000.000 Euro aufweisen.
5. Mindestens 60 % des investierten Kapitals wird in Wohnimmobilien investiert. Der Anteil wird nutzflächenbezogen ermittelt.
6. Maximal 40 % des investierten Kapitals wird in Gewerbeimmobilien, einschließlich der gewerblich genutzten Flächen bei gemischt genutzten Immobilien, investiert. Der Anteil wird nutzflächenbezogen ermittelt.
7. Nach Beendigung der Investitionsphase und vor Eröffnung des Liquidationsverfahrens gem. Punkt 8 dürfen maximal 30 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gemäß § 1 Abs. 1.1 lit. c) gehalten werden.
8. Ab der Eröffnung des Liquidationsverfahrens der Fondsgesellschaft und bis zu dessen Abschluss können bis zu 100 % des investierten Kapitals dauerhaft in Bankguthaben gemäß § 1 Abs. 1.1 lit. c) gehalten werden.

## § 3 Leverage und Belastungen

### 3.1

Für die Fondsgesellschaft dürfen Kredite bis zur Höhe von 150 % des aggregierten eingebrachten Kapitals und noch nicht eingeforderten zugesagten Kapitals der Fondsgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, aufgenommen werden, wenn die Bedingungen der Kreditaufnahme marktüblich sind.

### 3.2

Bei der Berechnung der vorgenannten Grenze sind Kredite, welche Gesellschaften im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB aufgenommen haben, entsprechend der Beteiligungshöhe der Fondsgesellschaft zu berücksichtigen.

### 3.3

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

### 3.4

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

## § 4 Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust und zur Zinssicherung getätigt werden.

## Abschnitt 2: Anteilklassen, Ausgabepreis und Kosten

### § 5 Anteilklassen

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

### § 6 Ausgabe- und Rücknahmepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

#### 6.1

Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht der Summe aus seiner gezeichneten Kommanditeinlage in die Fondsgesellschaft und dem Ausgabeaufschlag. Die gezeichnete Kommanditeinlage beträgt für jeden Anleger mindestens 10.000 Euro. Höhere Beträge oder Nachzeichnungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Eine Nachzeichnung muss mindestens 5.000 Euro betragen.

#### 6.2

Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

**Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal 12,98 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 13,63 % der gezeichneten Kommanditeinlage.**

#### 6.3

Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt 5 % der Kommanditeinlage.

#### 6.4

Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Fondsgesellschaft in der Beitrittsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 8,63 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind jeweils mit Einzahlung der ersten Rate von mindestens 20 % der Kommanditeinlage und des Agios fällig.

#### 6.5 Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei Änderung der gesetzlichen Steuersätze werden die ge-

nannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

## § 7 Laufende Kosten der Gesellschaft

### 7.1

#### Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die AIF-KVG, an Gesellschafter der AIF-KVG oder der Fondsgesellschaft sowie an Dritte gemäß den nachstehenden Ziffern 7.2 bis 7.4 kann jährlich insgesamt bis zu 2,44 % der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen, für einen Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe mindestens jedoch bis zu 303.000 Euro p.a. (pro rata temporis). Die Fondsgesellschaft ist mit Zustellung der ersten Beitrittsannahme an den ersten Anleger aufgelegt. Daneben können Transaktionsvergütungen nach Nr. 7.8 und eine erfolgsabhängige Vergütung nach Nr. 7.9 berechnet werden.

### 7.2

#### Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

### 7.3

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

- a. Die AIF-KVG erhält für die Verwaltung des AIF eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 1,95 % der Bemessungsgrundlage. Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe erhält die AIF-KVG eine Mindestvergütung in Höhe von 270.000 Euro p.a. (pro rata temporis). Die AIF-KVG ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach

Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

- b. Die Komplementärin der Fondsgesellschaft erhält als Entgelt für ihre Haftungsübernahme und ihre geschäftsführende Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,05 % der Bemessungsgrundlage. Für den Zeitraum von nicht mehr als 36 Monaten ab dem Zeitpunkt der Fondsaufgabe erhält die Komplementärin der Fondsgesellschaft eine Mindestvergütung in Höhe von 3.000 Euro p.a.. Sie ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.
- c. Die c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH erhält für die treuhänderische Verwaltung der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,23 % der Bemessungsgrundlage. Für die Jahre 2020 und 2021 erhält sie ferner von der AIF-KVG den positiven Differenzbetrag zwischen EUR 30.000 (im Jahr 2020 pro rata temporis) und der Vergütung nach Satz 1. Sie ist berechtigt hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.

### 7.4

#### Vergütungen an Dritte

Die AIF-KVG zahlt Dritten aus dem Vermögen der Fondsgesellschaft für Buchhaltung und Reporting eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,21 % der Bemessungsgrundlage, sofern diese Tätigkeiten ausgelagert werden. Die Vergütung wird durch die Verwaltungsgebühr gemäß 7.3 a) nicht abgedeckt und wird der Fondsgesellschaft zusätzlich belastet.

### 7.5

#### Vergütungen und Kosten auf Ebene von Objektgesellschaften

Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften fallen Vergütungen, etwa für deren Organe und Geschäftsleiter, und weitere Kosten an. Diese

werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaft auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus. Weitere Informationen dazu befinden sich im Verkaufsprospekt.

#### 7.6

##### Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt bis zu 0,159 % der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 33.915 Euro und maximal 69.600 Euro. Die Verwahrstelle kann hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen erhalten. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

#### 7.7

##### Aufwendungen, die zu Lasten der Fondsgesellschaft gehen

- a. Folgende Kosten einschließlich darauf ggf. entfallender Steuern hat die Fondsgesellschaft zu tragen:
1. Kosten für den externen Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß §§ 261, 271 KAGB;
  2. bankübliche Depotkosten außerhalb der Verwahrstelle;
  3. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
  4. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
  5. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
  6. Kosten für die Prüfung der Fondsgesellschaft durch deren Abschlussprüfer;
  7. Von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Fondsgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Fondsgesellschaft erhobenen Ansprüchen;
  8. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Fondsgesellschaft erhoben werden;
  9. Kosten für den Druck und Versand der für die Anleger bestimmten gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen (Jahresberichte, Verkaufs-

prospekt nebst Beitrittserklärungen und Nachträgen, wesentliche Anlegerinformationen);

10. Ab Zulassung der Fondsgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung im Hinblick auf die Fondsgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern in Rechnung gestellt werden;
11. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsvollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;
12. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen und einen Anlegerbeirat;
13. Steuern und Abgaben, die die Fondsgesellschaft schuldet.

- b. Auf Ebene der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe von Buchstabe a) Nr. 1-12 anfallen; sie werden nicht unmittelbar der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen jedoch unmittelbar in die Rechnungslegung der Objektgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar, über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung, auf den Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft aus.
- c. Aufwendungen, die bei einer Objektgesellschaft oder sonstigen Beteiligungsgesellschaft aufgrund von besonderen Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

#### 7.8

##### Transaktions- und Investitionskosten

- a. Die AIF-KVG erhält für den Erwerb eines Vermögensgegenstandes im Sinne des § 1 Nr. 1.1 a) und b) jeweils eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 2,98 % des Kaufpreises. Werden diese Vermögensgegenstände veräußert, so erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von 1,79 % des Verkaufspreises. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die AIF-KVG den Erwerb oder die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist. Analog erhält die AIF-KVG eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu

2,98 % des Bruttoinvestitionsvolumens bei der weiteren Bebauung, der Renovierung bzw. Sanierung und dem Umbau.

Im Fall des Erwerbs oder der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die AIF-KVG für Rechnung einer Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle des Erwerbs, der weiteren Bebauung, der Renovierung bzw. Sanierung und dem Umbau oder der Veräußerung einer Beteiligung an einer Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswerts der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften können die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung, der Renovierung bzw. Sanierung und dem Umbau von Immobilien von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

Der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

- b. Der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen, u.a. der Vermietung/Verpachtung, von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern und Gebühren können der Fondsgesellschaft bzw. den Objektgesellschaften unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

## 7.9

### Erfolgsabhängige Vergütung

Die KVG hat, zusätzlich zur Vergütung nach Ziffer 7.3, Anspruch auf eine erfolgsabhängige Vergütung, wenn zum Berechnungszeitpunkt in Bezug auf die von den Anlegern gehaltenen Beteiligungen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a. Die Anleger haben Auszahlungen in Höhe eines Be-

trages erhalten, der der Höhe des Kommanditkapitals zzgl. Ausgabeaufschlag (Ausgabepreis) entspricht;

- b. die Anleger haben darüber hinaus bis zum Berechnungszeitpunkt Auszahlungen in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 6,0 % p. a. (ohne Berechnung von Zinseszins) bezogen auf die eingezahlte Kommanditeinlage einschließlich Ausgabeaufschlag vom Zeitpunkt der Einzahlung (bei mehreren Einzahlungen vom Zeitpunkt jeder Einzahlung in Höhe des jeweils geleisteten Betrages) (Berechnungsgrundlage) erhalten. Als Zeitpunkt der Einzahlung gilt jeweils der erste des auf die Einzahlung folgenden Monats.

Die Berechnungsgrundlage reduziert sich, soweit in einem Jahr Auszahlungen in Höhe von mehr als 6,0 % bezogen auf die eingezahlte Kommanditeinlage einschließlich Ausgabeaufschlag geleistet wurden, um den übersteigenden Betrag. Die reduzierte Berechnungsgrundlage gilt ab dem ersten des auf die Auszahlung folgenden Monats.

Danach besteht ein Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die KVG in Höhe von 50 % der für Auszahlungen an den Anleger zur Verfügung stehenden Liquidität.

Der jeweilige Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung wird jeweils zum Ende des Wirtschaftsjahres, spätestens nach der Veräußerung aller Vermögensgegenstände, zur Zahlung fällig.

## 7.10

### Geldwerte Vorteile

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

## 7.11

### Sonstige vom Anleger zu entrichtende Kosten

Der Anleger hat im Falle einer Beendigung des Treuhandvertrages mit der Treuhandkommanditistin und einer eigenen Eintragung als Kommanditist die ihm dadurch entstehenden Notargebühren und Registerkosten selbst zu tragen. Zahlungsverpflichtungen gegenüber der AIF-KVG

oder der Fondsgesellschaft entstehen ihm aus diesem Anlass nicht.

Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft oder Veräußerung eines Anteils auf dem Zweitmarkt kann die AIF-KVG vom Anleger Erstattung für notwendige Kosten und Auslagen in nachgewiesener Höhe, jedoch nicht mehr als 5 % des Anteilswertes verlangen.

Die regelmäßige Information des Anlegers, die Einladung zu Gesellschafterversammlungen sowie ggf. eine Abstimmungsaufforderung oder Anfragen erfolgen grundsätzlich über die Einstellung der zugehörigen Unterlagen in ein internetgestütztes Anlegerportal oder zusätzlich auf Wunsch des Anlegers durch Übersendung per E-Mail. Wünscht ein Anleger die Kommunikation hiervon abweichend auf dem Postweg, so erhält die Kapitalverwaltungsgesellschaft hierfür eine jährliche Servicegebühr von 20 Euro. Die Servicegebühr wird nicht für den Versand von Pflichtunterlagen erhoben, die nach dem Gesetz kostenfrei in Papierform zur Verfügung gestellt werden müssen.

Darüber hinaus hat der Anleger die von ihm selbst verursachten Kosten zu tragen, wie z.B. Honorare für Beratungsleistungen Dritter, Steuer- und Rechtsberatungskosten, Kosten im Erbfall, Kosten einer persönlichen Anteilsfinanzierung oder Kosten für die Teilnahme an Gesellschafterversammlungen.

#### 7.12 Steuern

Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Umsatzsteuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge bzw. Prozentsätze entsprechend angepasst.

### **Abschnitt 3: Ertragsverwendung, Geschäftsjahr, Dauer und Berichte**

#### **§ 8 Auszahlungen**

##### 8.1.

Die verfügbare Liquidität der Fondsgesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkei-

ten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

##### 8.2.

Die Auszahlung von Veräußerungsgewinnen ist vorgesehen, soweit sie nicht nach Auffassung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Fondsgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Fondsgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

#### **§ 9 Geschäftsjahr, Dauer der Fondsgesellschaft und Liquidation**

##### 9.1.

Das Geschäftsjahr der Fondsgesellschaft beginnt am 01. Januar und endet am 31. Dezember. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr.

##### 9.2.

Die Fondsgesellschaft ist bis zum 31.12.2028 befristet (Grundlaufzeit). 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. Eine Verlängerung der Grundlaufzeit kann durch Beschluss der Gesellschafter mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen zwei Mal um jeweils maximal 24 Monate beschlossen werden. Eine Laufzeitverlängerung der Fondsgesellschaft über die Grundlaufzeit hinaus muss darin begründet sein, dass nach Einschätzung der AIF-KVG der bei einer Liquidation der Fondsgesellschaft zu erzielende Erlös für die Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft in dem zu diesem Zeitpunkt gegebenen Marktumfeld aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder steuerlichen Gründen ungünstig erscheint oder die erzielbaren laufenden Erlöse der Vermögensgegenstände für eine Verlängerung der Fondslaufzeit sprechen.

##### 9.3.

Ein Recht des Anlegers zur ordentlichen Kündigung seiner Beteiligung an der Fondsgesellschaft besteht nicht.

#### 9.4.

Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben nach 11.3 unberührt.

### **§ 10 Berichte**

#### 10.1.

Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Fondsgesellschaft erstellt die Fondsgesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 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 Jahresberichtes zu machen.

#### 10.2.

Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

### **§ 11 Verwahrstelle**

#### 11.1.

Für die Fondsgesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der AIF-KVG und ausschließlich im Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Anleger.

#### 11.2.

Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.

#### 11.3.

Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.

#### 11.4.

Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Fondsgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder

## Anlage III

### Treuhand- und Verwaltungsvertrag

zwischen

1. **PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG**,  
vertreten durch die PI Geschäftsführungs GmbH  
als Komplementärin,  
diese wiederum vertreten durch ihre Geschäfts-  
führer Claus Burghardt und Jürgen Wienold,  
Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach

– im Folgenden **"KVG"** genannt, –

die KVG handelnd zugleich im Namen und für  
Rechnung der

2. **PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co.  
geschlossene Investment-KG**,  
Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach,

– im Folgenden **„Fondsgesellschaft“** genannt, –

3. **c3fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH**,  
vertreten durch ihren Geschäftsführer Volkhard  
Neumann,  
Caffamacherreihe 5, 20355 Hamburg

– im Folgenden **„Treuhanderin“** genannt –

und den der Fondsgesellschaft beitretenden Anlegern,  
die sich aus der jeweiligen Beitrittserklärung ergeben.

## Präambel

Die Treuhänderin wird der Fondsgesellschaft als Treuhandkommanditistin beitreten und für Anleger eine Kommanditbeteiligung im eigenen Namen für Rechnung von Anlegern übernehmen, die sich an der Fondsgesellschaft mittelbar beteiligen (nachfolgend: Treugeber) und diese Beteiligungen verwalten.

Daneben verwaltet sie die Beteiligungen derjenigen Anleger, die als Kommanditisten unmittelbar an der Fondsgesellschaft beteiligt sind. Unmittelbar und mittelbar beteiligte Anleger werden im Innenverhältnis gleich behandelt; jeder Treugeber trägt das wirtschaftliche Risiko entsprechend einem unmittelbar beteiligten Kommanditisten (nachfolgend: Direktkommanditist). Treugeber haben im Innenverhältnis der Fondsgesellschaft und deren Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Direktkommanditist.

Treugeber und Direktkommanditisten werden gemeinsam im Folgenden Anleger genannt. Für beide Gruppen gilt der nachfolgende Treuhand- und Verwaltungsvertrag. Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft ist Gegenstand dieses Vertrages.

### § 1 Begründung des Treuhandverhältnisses, Widerrufsrecht

1. Mit der Beitrittserklärung beauftragt der Anleger die Treuhänderin, ihre Beteiligung in eigenem Namen ggf. zu begründen und für seine Rechnung um den in der Beitrittserklärung genannten Betrag zu erhöhen und eine Beteiligung an der Fondsgesellschaft für ihn zu übernehmen, diese treuhänderisch zu halten und zu verwalten. Der Treuhandauftrag kommt mit der Annahme in Textform durch die Treuhänderin zustande.
2. Der Anleger ist an sein in der Beitrittserklärung unterbreitetes Angebot an die Treuhänderin unbeschadet eines eventuell bestehenden gesetzlichen Widerrufsrechts für die Dauer von vier Wochen gebunden.

### § 2 Zahlungen, Fälligkeiten, Folgen des Verzugs

1. Die Beteiligung eines Anlegers (Kommanditeinlage) beträgt mind. EUR 10.000. Höhere Beträge und Nachzeichnungen müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar

sein, eine Höchstgrenze besteht nicht. Eine Nachzeichnung muss mindestens 5.000 Euro betragen. Zusätzlich hat der Anleger einen Ausgabeaufschlag in Höhe von 5 % der Kommanditeinlage zu leisten.

2. Mindestens 20% der Kommanditeinlage zzgl. des Ausgabeaufschlags auf den Gesamtbetrag ist innerhalb einer Frist von 14 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhänderin und Aufforderung der Treuhänderin in Textform auf das Einzahlungskonto der Treuhänderin mit der IBAN DE97 7605 0101 0014 0971 41 bei der Sparkasse Nürnberg einzuzahlen. Der Rest ist - ggf. in mehreren Raten — jeweils 14 Tage nach Aufforderung durch die Komplementärin der Fondsgesellschaft ebenfalls auf dieses Konto einzuzahlen. Die Treuhänderin ist auf Weisung der Komplementärin der Fondsgesellschaft berechtigt, mit der Annahme der Beitrittserklärung mehr als 20 % der Kommanditeinlage von einem Anleger zur Einzahlung anzufordern.
3. Im Falle nicht fristgerechter Zahlung gerät der Anleger mit Ablauf der Frist in Verzug, ohne dass es einer Mahnung bedarf. Der Treuhänderin stehen für die Dauer des Verzuges — unbeschadet weiterer Ansprüche - Verzugszinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB zu. Die weiteren Rechte nach diesem Vertrag sowie nach dem Gesetz bleiben unberührt. Kommt ein Anleger seiner Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung nicht innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach, so ist die Treuhänderin berechtigt, vom Treuhand- und Verwaltungsvertrag zurückzutreten. Die Treuhänderin ist berechtigt, ausstehende Forderungen mit an den jeweiligen Anleger zu leistenden Auszahlungen oder Rückzahlungen aufzurechnen.
4. Hat die Treuhänderin im eigenen Namen für Rechnung des Anlegers bereits eine Beteiligung übernommen, so richten sich die Folgen des Verzugs sowohl im Falle der unmittelbaren wie mittelbaren Beteiligung nach § 5 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.
5. Die Treuhänderin ist verpflichtet, alle Beträge, die sie aufgrund des Verzuges von Anlegern erhält, nach Abzug ihrer eigenen Kosten im Zusammenhang mit dem Verzug an die Fondsgesellschaft weiterzuleiten.

### **§ 3 Beteiligungsübernahme**

1. Die Treuhänderin übernimmt die Beteiligungen der Anleger an dem Tag, an dem mindestens die erste Rate (mind. 20 % der Kommanditeinlage zuzüglich des vollständigen Ausgabeaufschlags) eingezahlt ist und die Treuhänderin die Beitrittserklärung des Anlegers angenommen hat. Die erstmalige Übernahme einer Beteiligung ist im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung der Beteiligung der Treuhänderin an der Fondsgesellschaft im Handelsregister.
2. Soweit ein Anleger mehrfache Zeichnungen tätigt, gelten die einzelnen Zeichnungen im Innenverhältnis als mehrere Beteiligungen.
3. Übernimmt die Treuhänderin die Beteiligung für den Anleger, wird sie die auf dem Treuhandkonto befindlichen Mittel in Höhe des von dem Anleger zu zahlenden Betrages in Abstimmung mit der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft auf ein Geschäftskonto der Fondsgesellschaft übertragen. Bis zur Übertragung auf ein Geschäftskonto der Fondsgesellschaft verwahrt die Treuhänderin die auf dem Treuhandkonto eingegangenen Mittel bereits beigetretener Anleger auf dem Treuhandkonto als Mittel der Fondsgesellschaft. Die so verwahrten Mittel sind somit eingezahlt im Sinne des Gesellschaftsvertrags der Fondsgesellschaft.

### **§ 4 Umwandlung von Beteiligungen**

1. Ein Treugeber hat das Recht, jederzeit von der Stellung des Treugebers in die eines Direktkommanditisten zu wechseln. Dies hat ein Treugeber gegenüber der Treuhänderin schriftlich kund zu tun und der Komplementärin der Fondsgesellschaft auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte unwiderrufliche Handelsregistervollmacht zu erteilen. Die Treuhänderin wird sodann die für Rechnung des Treugebers gehaltene Beteiligung im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf diesen übertragen und die Eintragung in das Handelsregister bei der Fondsgesellschaft veranlassen.
2. Die Übertragung der Beteiligung ist im Außenverhältnis aufschiebend bedingt durch die Eintragung des Anlegers in das Handelsregister.

3. Im Anschluss an die Übertragung wird die Treuhänderin die Beteiligung des Direktkommanditisten nach Maßgabe dieses Vertrages verwalten.

### **§ 5 Rechte und Pflichten der Treuhänderin und der Anleger**

1. Während des Bestehens der Fondsgesellschaft übernimmt die Treuhänderin insbesondere folgende Aufgaben:
  - Bearbeitung und Annahme von Beitrittserklärungen,
  - Überprüfung der Identifikationsunterlagen des Anlegers und des wirtschaftlich Berechtigten im Rahmen der Geldwäscheprüfung,
  - Bearbeitung von Widerrufen und Übertragungen,
  - Führung eines Anlegerregisters,
  - Führen der handelsrechtlichen und steuerlichen Kapitalkonten der Gesellschafter,
  - Koordination der Sammlung der steuerlich relevanten Daten der Anleger,
  - Mitteilung der steuerlichen Ergebnisse an die Anleger,
  - Entgegennahme und Beantwortung von Gesellschafteranfragen bezogen auf Beteiligungen,
  - sowie sämtliche mit den oben genannten Tätigkeiten im Zusammenhang stehende Geschäfte,
  - Weitergabe von Information an die von der Fondsgesellschaft bestellte Verwahrstelle über die neu beigetretenen Anleger.
2. Einmal jährlich wird die Treuhänderin den Anlegern einen Bericht über die Verwaltung der Beteiligungen übersenden. Dies geschieht im Regelfall gemeinsam mit dem Geschäftsbericht der Fondsgesellschaft.
3. Soweit Zahlungen nicht unmittelbar von der Fondsgesellschaft an die Anleger, sondern an die Treuhänderin zur Weiterleitung an die Anleger erfolgen, wird die Treuhänderin diese an die Anleger weiterleiten. Entnahmen, durch die es zu einer Unterschreitung der eingetragenen Haftsumme kommen würde, leitet die Treuhänderin an Treugeber nur weiter, soweit diese der Entnahme gegenüber der Fondsgesellschaft zugestimmt haben und der betreffende Anleger seine Treugeberstellung in eine unmittelbare Beteiligung an der Fondsgesellschaft umwandelt. Die Weiterleitung erfolgt in diesem Fall, sobald die Eintragung des bisherigen Treugebers ins Handelsregister erfolgt ist.

4. Die Treuhänderin ist berechtigt, die ihr obliegenden Aufgaben auch für andere Treugeber, die sie mit der Übernahme von Kommanditanteilen an der Fondsgesellschaft beauftragt haben oder beauftragen werden, zu übernehmen. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit und unterliegt keinem Wettbewerbsverbot.
5. Ansprüche auf Ausschüttungen und sonstige Auszahlungen stehen den der Treuhänderin bekannten Anlegern zu, solange ihr keine anders lautenden schriftlichen Erklärungen vorliegen; Zahlungen erfolgen insoweit mit schuldbefreiender Wirkung.
6. Die Treugeber sind verpflichtet, die Treuhänderin von allen Ansprüchen der Fondsgesellschaft oder Dritter freizustellen, die sich im Zusammenhang mit dem Treuhandverhältnis ergeben können.
7. Die Treugeber sind Teilgläubiger im Sinne des § 420 BGB. Auf ihr Verhältnis untereinander sind die Vorschriften des § 705 ff., 741 ff. BGB weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar. Ein Anleger haftet nicht für Verbindlichkeiten eines anderen Anlegers.

### **§ 6 Herausgabeanspruch des Treugebers**

1. Die Treuhänderin ist verpflichtet, dem Treugeber alles, was sie aufgrund der treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung für ihn erlangt, insbesondere Auszahlungen und Abfindungsguthaben, vorbehaltlich § 5 Abs. 3 herauszugeben.
2. Zur Sicherung des Anspruches nach Abs. 1 tritt die Treuhänderin schon jetzt alle Ansprüche aus der treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung von Treugebern an der Fondsgesellschaft, insbesondere aus dem festgestellten Jahresergebnis, auf die Auszahlungen sowie das Abfindungsguthaben im Falle des Ausscheidens in dem Umfang an die Treugeber ab, wie diese Ansprüche dem jeweiligen Treugeber nach Maßgabe des Treuhand- und Verwaltungsvertrages sowie des Gesellschaftsvertrages zustehen. Der Treugeber nimmt die Abtretung an. Die Treuhänderin bleibt jedoch ermächtigt, die Ansprüche im eigenen Namen für Rechnung der Treugeber einzuziehen.

- Die Treuhänderin tritt bereits jetzt im Wege der Sonderrechtsnachfolge aufschiebend bedingt durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen die für den jeweiligen Treugeber gehaltene Teilkommanditbeteiligung mit allen damit verbundenen Rechten und Pflichten an den dies annehmenden Treugeber ab. Entsprechendes gilt, wenn die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder wenn Maßnahmen der Einzelzwangsvollstreckung von Privatgläubigern der Treuhänderin in die jeweilige treuhänderisch gehaltene Kommanditbeteiligung erfolgen und nicht binnen drei Monaten wieder aufgehoben werden. Die Übertragung ist im Außenverhältnis aufschiebend bedingt auf die Eintragung des Treugebers in das Handelsregister.

### **§ 7 Mitwirkungsrechte, Abstimmungen, Weisungen**

- Die Ausübung von Mitwirkungsrechten erfolgt in den Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft entsprechend der Vorschriften der §§ 10, 11 und 12 des Gesellschaftsvertrages.
- Jeder Anleger kann sich in Präsenzversammlungen nach Maßgabe von § 10 Abs. 9 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft durch einen, für die jeweilige Gesellschafterversammlung mit schriftlicher Einzelvollmacht versehenen anderen Gesellschafter, Verwandten der Steuerklassen I und II i. S. d. § 15 Abs. 1 ErbStG, von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtetem Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe, einem Mitglied des Anlegerbeirats oder Finanzdienstleister vertreten lassen. Das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Finanzdienstleister werden als Vertreter in der Gesellschafterversammlung nur zugelassen, wenn sie den Beitritt für einen oder mehrere Gesellschafter vermittelt haben.
- Zur Ausübung ihrer Rechte in den Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft erteilt die Treuhänderin den Treugebern schon jetzt eine entsprechende Stimmrechtsvollmacht.
- Nimmt der Treugeber sein Teilnahmerecht nicht selbst wahr, so kann er der Treuhänderin in Textform Weisungen erteilen. Dies gilt auch im Falle eines Direktkommanditisten, der die Treuhänderin insoweit zugleich zur Ausübung des Stimmrechtes bevoll-

mächtigt. Weisungen sind von der Treuhänderin nur dann zu berücksichtigen, wenn sie schriftlich erteilt werden.

- Die Treuhänderin wird den vorliegenden Weisungen entsprechend ihr Stimmrecht gespalten ausüben. Werden von einem Anleger keine Weisungen erteilt, ist die Treuhänderin verpflichtet, insoweit mit „Enthaltung“ zu stimmen.
- Die Anleger sind auch hinsichtlich anderer Gegenstände, die nicht im Zusammenhang mit einer Gesellschafterversammlung stehen, berechtigt, der Treuhänderin Weisungen zu erteilen, soweit die Weisungen nicht gegen das Gesetz, den Gesellschaftsvertrag oder diesen Treuhandvertrag- und Verwaltungsvertrag verstoßen.

### **§ 8 Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Treuhand- und Verwaltungsverhältnis**

- Überträgt ein Anleger seine Beteiligung im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf einen Dritten, so bedarf dies der Zustimmung der Treuhänderin und der Komplementärin der Fondsgesellschaft. Der Rechtsnachfolger übernimmt sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag. Der Übergang ist der Treuhänderin durch Vorlage geeigneter Unterlagen anzuzeigen und nachzuweisen. Der Erwerber ist verpflichtet, gegenüber der Treuhänderin den Nachweis seiner Identifizierung im Wege des Post-Ident-Verfahrens der Deutschen Post AG oder anderer zulässiger Verfahren im Sinne des Geldwäschegesetzes zu erbringen.
- Stirbt ein Anleger, so wird das Treuhandverhältnis mit seinen Erben fortgesetzt, die sich gegenüber der Treuhänderin durch Vorlage eines Original-Erbscheins, notariellen Auseinandersetzungsvertrags, durch eine entsprechende Erklärung des Testamentsvollstreckers oder durch einen anderen entsprechenden Nachweis zu legitimieren haben. Abs. 1 Satz 4 gilt entsprechend.
- Geht die Beteiligung auf mehrere über und entstehen hierbei Beteiligungen, die den Mindestbetrag nach § 5 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages unterschreiten oder nicht ohne Rest durch 1.000 teilbar sind, so kann die Treuhänderin verlangen, dass die Erwerber einen gemeinsamen Bevollmächtigten benennen. Bis zur

Benennung des Bevollmächtigten ruhen die Rechte aus der mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung mit Ausnahme des Rechtes auf Auszahlungen. Bis zur Vorlage einer Erklärung, dass der gemeinsame Bevollmächtigte auch zur Entgegennahme von Zahlungen befugt ist, sind die Fondsgesellschaft sowie die Treuhänderin berechtigt, die Auszahlung von Beträgen zu verweigern. Bei Vorliegen einer solchen Erklärung erfolgen Zahlungen an den gemeinsamen Bevollmächtigten mit befreiender Wirkung gegenüber allen Berechtigten. Bis zum Vorliegen einer solchen Erklärung darf die Komplementärin der Fondsgesellschaft bzw. die Treuhänderin Korrespondenz und Zustellungen mit Wirkung für und gegen alle Beteiligten an jeden Beteiligten vornehmen.

### **§ 9 Vergütung**

1. Die Treuhänderin erhält für die treuhänderische Verwaltung der Beteiligungen an der Fondsgesellschaft, die sie allen Anlegern einschließlich den Direktkommanditisten gegenüber erbringt, eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,23% der Bemessungsgrundlage gem. Absatz 3. Für die Jahre 2020 und 2021 erhält sie ferner von der KVG den positiven Differenzbetrag zwischen EUR 30.000 (im Jahr 2020 pro rata temporis) und der Vergütung nach Satz 1. Die Vergütungen verstehen sich inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer. Die Vergütung ist fällig zum Jahresende. Die Treuhänderin ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zum Ende des jeweiligen Monats zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung der tatsächlichen Bemessungsgrundlage auszugleichen.
2. Die Treuhänderin erhält während der Platzierungsphase eine einmalige Vergütung in Höhe von 0,25% bezogen auf die Summe des platzierten Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft inklusive Umsatzsteuer, die bei Einzahlung der ersten Rate von mindestens 20% der Kommanditeinlage zzgl. des Agios fällig wird.
3. Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütungen gilt die Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Fondsgesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen,

maximal aber 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

### **§ 10 Haftung, Verjährung**

1. Die Treuhänderin nimmt die von ihr in diesem Vertrag übernommenen Rechte und Pflichten mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahr.
2. Die Treuhänderin und ihre Organe haften den Anlegern gegenüber - soweit gesetzlich nichts anderes zwingend vorgeschrieben ist - für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Dies gilt nicht, soweit es sich um die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit handelt. Im Falle einer Haftung aufgrund grober Fahrlässigkeit, haftet die Treuhänderin nur für typische, vorhersehbare Schäden.
3. Die Treuhänderin hat nicht einzustehen für den von den Anlegern beabsichtigten wirtschaftlichen Erfolg der Beteiligung oder die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Fondsgesellschaft. Die Treuhänderin hat nicht die Richtigkeit und Vollständigkeit des Verkaufsprospektes zu prüfen. Ihr obliegt auch nicht die Überwachung der Geschäftsführung der Fondsgesellschaft oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft.
4. Die Treuhänderin darf davon ausgehen, dass der Treugeber die Beteiligungsunterlagen erhalten und sich anhand dieser über die Fondsgesellschaft und alle sonstigen für die Beteiligungsentscheidung des Treugebers maßgebenden Umstände unterrichtet hat.
5. Die Verjährung von Schadensersatzansprüchen gegen die Treuhänderin richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

## § 11 Dauer des Vertrages

1. Dieser Vertrag beginnt mit der Annahme des Treuhandauftrags in Textform durch die Treuhänderin und ist auf die in § 1 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages bestimmte Laufzeit der Fondsgesellschaft inkl. etwaiger Verlängerungen geschlossen. Das Treuhand- und Verwaltungsverhältnis kann nur einheitlich mit dem Gesellschaftsvertrag nach den Regelungen des § 21 des Gesellschaftsvertrages beendet werden. Die Möglichkeit zur Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Seiten unberührt.
2. Der Treuhand- und Verwaltungsvertrag kann von der Treuhänderin ohne Einhaltung einer Frist jedoch unter Berücksichtigung der unter a. und b. genannten Zeiträume außerordentlich insbesondere dann gekündigt werden, wenn gesetzliche Bestimmungen auf nationaler oder europäischer Ebene ihr die Fortführung des Vertrages unmöglich machen, ihre Tätigkeit verboten oder erlaubnispflichtig wird und eine Erlaubnis nicht oder nur unter erheblichem Aufwand und Kosten zu erlangen ist, die die Grenze des Zumutbaren überschreiten.
  - a. Die Treugeber stimmen vorbehaltlich Satz 3 für diesen Fall bereits jetzt der Übertragung ihrer Beteiligung auf eine neue, im Handelsregister als Kommanditistin der Fondsgesellschaft eingetragene Treuhänderin sowie der Vertragsübernahme durch jene zu. Die Übertragung ist aufschiebend bedingt durch die Eintragung der neuen Treuhänderin in das Handelsregister als Kommanditistin der Fondsgesellschaft. Die Bestimmung des § 21 Abs. 8 Satz 3 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft und Abs. 6 dieser Bestimmung gelten entsprechend. Die Übernahme des Treuhandvertrages durch eine neue Treuhänderin begründet für die Anleger einen wichtigen Grund zur außerordentlichen Kündigung; machen sie von der Kündigung Gebrauch, gelten die unter b. genannten Bestimmungen entsprechend.
  - b. Wird nicht innerhalb von 8 Wochen seit der Kündigungserklärung der Treuhänderin eine neue Treuhandkommanditistin gefunden und innerhalb weiterer 6 Wochen in das Handelsregister als Kommanditistin der Fondsgesellschaft eingetragen, so stimmen die Treugeber einer Umwandlung ihrer Beteiligung als Treugeber in eine Beteiligung als Direktkommanditist bereits jetzt zu. Zu diesem Zwecke wird die Treuhänderin die für Rechnung eines Treugebers gehaltene Beteiligung im Wege der Sonderrechtsnachfolge auf diesen übertragen. Die Treugeber verpflichten sich bereits jetzt, innerhalb von sechs Wochen nach Versand des Aufforderungsschreibens der Treuhänderin auf eigene Kosten eine notariell beglaubigte unwiderrufliche Handelsregistervollmacht zu erteilen. Endet die Frist, ohne dass eine Handelsregistervollmacht vorliegt, halten die Treugeber ihre jeweilige Beteiligung gleichwohl als Direktkommanditisten. Die mögliche Folge der Kommanditistenstellung ohne Eintragung in das Handelsregister ist die persönliche Haftung des Anlegers für Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft. Auf diese mögliche Haftung wird die Treuhänderin in ihrem Aufforderungsschreiben hinweisen.
  - c. Direktkommanditisten verwalten ihre Beteiligung nach Wirksamwerden der Kündigung selbst.
3. Wird ein Anleger zahlungsunfähig, wird über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, so ist die Treuhänderin berechtigt, den Treuhand- und Verwaltungsvertrag mit sofortiger Wirkung außerordentlich zu kündigen und im Falle eines Treugebers, ihre Beteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe des entsprechenden Anteils des Anlegers herabzusetzen, wenn der Anleger auch aus der Fondsgesellschaft ausgeschieden ist oder im Falle einer Direktbeteiligung ausscheiden müsste.
4. Wird gegen einen Treugeber oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet, so ist die Treuhänderin nach Ablauf von acht Wochen, gerechnet vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zwangsvollstreckung an, berechtigt, das Treuhandverhältnis mit sofortiger Wirkung außerordentlich zu kündigen und die Beteiligung an der Fondsgesellschaft in Höhe des entsprechenden Anteils des Anlegers herabzusetzen, wenn nicht die Zwangsvollstreckungsmaßnahme innerhalb dieser Frist aufgehoben wird.

5. Das Vertragsverhältnis endet mit Direktkommanditisten außerdem automatisch, wenn der Gesellschaftsvertrag wirksam gekündigt wurde, mit dem Ausscheiden des Kommanditisten aus der Fondsgesellschaft. Mit Treugebern endet das Vertragsverhältnis ohne Weiteres, wenn die Treuhänderin mit der für den Treugeber gehaltenen Beteiligung aus der Fondsgesellschaft ausscheidet, nicht jedoch, wenn dies im Rahmen der Umwandlung einer mittelbaren Beteiligung in eine unmittelbare erfolgt.
6. Jeder Anleger verpflichtet sich im Wege eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter gegenüber der Fondsgesellschaft und jedem anderen Anleger, bei Ausscheiden der Treuhänderin aus der Fondsgesellschaft dieses Vertragsverhältnis mit einer anderen Treuhänderin als Treuhänderin nach Maßgabe des § 21 Absatz 8 des Gesellschaftsvertrages der Fondsgesellschaft fortzusetzen.

## **§ 12 Verarbeitung von Daten**

1. Die Daten eines Anlegers werden verarbeitet, soweit dies zur Verwaltung seiner mittelbaren oder unmittelbaren Beteiligung erforderlich ist. Soweit dies zur Durchführung dieses Vertrages, der Verwaltung der Beteiligung oder zur Erfüllung gesetzlicher Pflichten erforderlich ist, werden die Daten an Dritte weitergegeben. Die auf der Beitrittserklärung enthaltene Datenschutzerklärung enthält alle relevanten Aussagen zur Verarbeitung der Daten.
2. Die Anleger sind verpflichtet, sämtliche Änderungen bezüglich der Daten zu ihrer Person (Name, Vorname, Wohnsitz, Anschrift, Finanzamt, Steuernummer, E-Mail-Adresse) unverzüglich der Treuhänderin schriftlich mitzuteilen und auf Anforderung der Treuhänderin nachzuweisen. Erfolgt dies nicht und muss die Treuhänderin die Daten ermitteln, so trägt der betroffene Anleger die hierfür anfallenden Kosten, mindestens jedoch EUR 10,00. Haben Anleger ihren Wohnsitz im Ausland oder verlegen sie diesen ins Ausland, haben sie jeweils einen Zustellungsbevollmächtigten im Inland zu benennen, sodass Erklärungen der Treuhänderin dem Anleger mit Empfang durch den jeweiligen Bevollmächtigten zugehen. Erhält die Treuhänderin eine Mitteilung über eine nicht erfolgte Zustellung an die ihr mitgeteilte Adresse, ist die Treuhänderin berechtigt, Auszahlungen zurückzu-

behalten, bis ihr eine Adresse mitgeteilt wird, an die die Treuhänderin Zustellungen durch einfachen Brief bewirken kann.

## **§ 13 Steuerliche Angaben, Empfangsvollmacht für Steuerbescheide**

1. Steuerlich relevante Angaben der einzelnen Anleger sind der Treuhänderin bis spätestens zum Ablauf von drei Monaten nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres unter Vorlage von Originalbelegen mitzuteilen.
2. Die Treuhänderin wird hiermit bevollmächtigt, steuerliche Feststellungsbescheide mit Bekanntgabewirkung gegenüber allen Anlegern auch nach deren Ausscheiden entgegenzunehmen. Sie ist berechtigt, Untervollmacht zu erteilen. Die Vollmacht kann von Anlegern nur durch schriftliche Erklärung gegenüber der Treuhänderin und dem zuständigen Finanzamt widerrufen werden.

## **§ 14 Rechte der KVG und der Fondsgesellschaft, Pflichten der Treuhänderin**

1. Sowohl die Fondsgesellschaft als auch die KVG sind berechtigt, der Treuhänderin Weisungen zu erteilen, soweit dies zur Einhaltung gesetzlicher Anforderungen oder zur Abwehr von Nachteilen erforderlich oder sachdienlich erscheint.
2. Die Treuhänderin hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben alle jeweils einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Vorgaben, insbesondere die Regelungen des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), zu berücksichtigen.
3. Die Treuhänderin gewährt der KVG ein umfassendes Einsichts- und Kontrollrecht in Bezug auf alle Tätigkeiten aus diesem Vertrag und verpflichtet sich, den Anweisungen der KVG bzw. der Fondsgesellschaft in Bezug auf KAGB-relevante Tätigkeiten Folge zu leisten.

## **§ 15 Schlussbestimmungen**

1. Nebenabreden sind nicht getroffen worden. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform, die mündlich nicht abbedungen werden kann.

2. Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, gleich aus welchem Rechtsgrund, so wird davon die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. Die ungültige oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine Regelung zu ersetzen, die dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der ungültigen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt für etwaige Vertragslücken.
3. Gerichtsstand und Erfüllungsort ist — soweit gesetzlich zulässig — Nürnberg.
4. Vertragssprache ist Deutsch. Die Kommunikation zwischen der Treuhänderin und ihren Vertragspartnern, insbesondere den Anlegern ist in der Vertragssprache zu führen.

Hamburg, den 02.06.2020

c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH  
gez. Volkhard Neumann

Röthenbach a.d.Pegnitz, den 02.06.2020

PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co.  
geschlossene Investment-KG  
gez. Klaus Wolfermann und Volker Schild

Röthenbach, a.d.Pegnitz, den 02.06.2020

PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG  
gez. Claus Burghardt und Jürgen Wienold

Beitretende der  
PI Pro-Investor Immobilienfonds 5 GmbH & Co.  
geschlossene Investment- KG  
(Unterschrift erfolgt durch Unterzeichnung der  
Beitrittserklärung)

## Anlage IV

### NUTZUNGSBEDINGUNGEN FÜR DAS ANLEGERPORTAL

Die PI Fondsmanagement GmbH & Co. KG betreibt auf der Internetseite [www.pi-kvg.de/anleger](http://www.pi-kvg.de/anleger) das PI Anlegerportal. Das Anlegerportal und die im Zusammenhang mit diesem für die Anleger verfügbaren Dienste werden nachfolgend zusammenfassend auch als „Dienste“ bezeichnet. Die Nutzung des Anlegerportals erfolgt auf Grundlage des Gesellschaftsvertrages des jeweiligen Alternativen Investmentfonds sowie des Treuhand- und Verwaltungsvertrages zwischen dem Anleger und der c3 fonds.concept Treuhandgesellschaft mbH und diesen Nutzungsbedingungen (im Folgenden: Vertragsgrundlagen).

#### 1. Registrierung

- a. Um das Anlegerportal nutzen zu können, ist eine Anmeldung des Anlegers erforderlich. Hierzu hat der Anleger seine Kundennummer, den ihm zur Verfügung gestellten Aktivierungscode sowie zur Verifizierung der Registrierung sein Geburtsdatum zu erfassen sowie seine gültige E-Mail-Adresse zu hinterlegen. Im Folgenden kann der Anleger mit der Kundennummer und dem selbst gewählten Passwort, das bestimmten Mindestanforderungen genügen muss („Zugangsdaten“) im Anlegerportal anmelden und die dort zur Verfügung gestellten Dienste nutzen.
- b. Anleger, die keine natürlichen Personen sind, können das Anlegerportals durch Beauftragung eines Bevollmächtigten nutzen, der eine natürliche Person ist.
- c. Sobald eine Anlegerinformation in das elektronische Postfach eingestellt wird, erhält der Anleger eine Nachricht auf seine im Anlegerportal hinterlegte E-Mail-Adresse („E-Mail-Benachrichtigung“). Der Anleger hat den Inhalt des elektronischen Postfachs nach Erhalt der E-Mail-Benachrichtigung unverzüglich, ansonsten in regelmäßigen Abständen, mindestens alle 14 Tage, zu prüfen. Die Anlegerinformation gilt am Tag nach der Versendung der E-Mail-Benachrichtigung als dem Anleger zugegangen.
- d. Kündigt der Anleger die Nutzung des Anlegerportals, steht ihm mit Ablauf der Umstellungsfrist das elektronische Postfach nicht weiter zur Verfügung. In diesem

Fall werden ihm die künftigen Anlegerinformationen auf einem anderen zulässigen Weg (z.B. Email oder Briefpost) übermittelt.

- e. Die Nutzung des Anlegerportals ist für den Anleger kostenlos.

## **2. Leistungen des Portals**

- a. Das Anlegerportal ermöglicht dem Anleger eine Übersicht über seine Beteiligungen sowie den Zugriff auf gesellschaftsvertragliche oder gesetzliche Informationen und Veröffentlichungen wie Geschäftsberichte oder Jahresberichte sowie auf steuerliche Ergebnismitteilungen (Musterschreiben) und sonstige Produktinformationen.
- b. Im individuellen elektronischen Postfach werden dem Anleger die an ihn gerichtete Anlegerkommunikation ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Anlegerportals während der Dauer der Beteiligung des Anlegers an einer Kapitalanlage sowie ggf. die Möglichkeit zur elektronischen Stimmabgabe bei Gesellschafterbeschlüssen oder Erteilung von Weisungen bei Erteilung einer Stimmrechtsvollmacht zur Verfügung gestellt.

## **3. Umfang der Dienste, Verfügbarkeit des Anlegerportals**

- a. Der Betreiber ist jederzeit berechtigt, nach billigem Ermessen den Leistungsumfang der Dienste zu ändern und einzelne Dienste ggf. einzustellen. Es besteht, solange die Dienste unentgeltlich erbracht werden, kein Anspruch gegen den Betreiber auf Bereitstellung eines bestimmten Leistungsumfanges der Dienste. Der Betreiber wird bei der Entscheidung über eine Änderung oder Einstellung der Dienste nach Möglichkeit jeweils auf berechnete Interessen des Anlegers Rücksicht nehmen. Soweit die Anlegerinformationen dem Anleger nicht über das Anlegerportal zugänglich gemacht werden oder gemacht werden können, ist der Betreiber zur Übermittlung per Email oder Post berechtigt und verpflichtet.
- b. Der Betreiber bemüht sich um eine möglichst störungsfreie Verfügbarkeit des Anlegerportals. Dennoch kann die Nutzung des Anlegerportals aufgrund von höherer Gewalt, Störungen in Telekommunikations- oder Netzwerkverbindungen, erforderlicher Wartungsarbeiten oder sonstiger Umstände einge-

schränkt oder zeitweise ausgeschlossen sein. Der Betreiber gewährleistet nicht, dass das Anlegerportal ständig und störungsfrei zur Verfügung steht.

## **4. Mitwirkungspflichten des Anlegers**

- a. Der Anleger hat die für die Registrierung notwendigen Daten richtig und vollständig anzugeben, die im Anlegerportal hinterlegten Daten auf ihre Richtigkeit zu prüfen und Änderungen dieser Daten unverzüglich mitzuteilen.
- b. Der Anleger hat die Zugangsdaten vertraulich zu behandeln. Er stellt sicher, dass unbefugte Dritte darauf keinen Zugriff haben. Gegenüber dem Betreiber muss sich der Anleger sämtliche Aktivitäten zurechnen lassen, die unter seinen Zugangsdaten ausgeführt werden, es sei denn, der Betreiber hat positive Kenntnis davon, dass ein unbefugter Dritter gehandelt hat. Erlangt der Anleger Kenntnis davon, dass seine Zugangsdaten von unbefugten Dritten benutzt werden, hat er seinen Zugang unverzüglich sperren zu lassen. Die Sperrung kann nach telefonischer Mitteilung unter der Nummer 0911 91996-0 oder nach schriftlicher Mitteilung an den Betreiber veranlasst werden.
- c. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Bearbeitung, Verwendung und/oder Verwertung der im Anlegerportal zugänglich gemachten Daten und Informationen kann wegen bestehender urheberrechtlicher, datenschutzrechtlicher und/oder gesellschaftsrechtlicher Beschränkungen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein.
- d. Der Anleger hat auf eigene Kosten die für die Nutzung des Anlegerportals notwendige Hard- und Software bereitzuhalten. Die Kosten und das Risiko der Datenübermittlung vom Anleger zum Anlegerportal trägt ebenfalls der Anleger.

## **5. Sperrung des Zugangs**

- a. Der Betreiber kann den Zugang eines Anlegers zu dem Anlegerportal sperren, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür gegeben sind, dass der Anleger gegen die Vertragsgrundlagen, diese Nutzungsbedingungen oder geltendes Recht verstoßen hat oder ein sonstiges berechtigtes Interesse an der Sperrung besteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass eine missbräuchliche Nutzung des Anlegerportals erfolgt, Dritte unbefugt Kenntnis

von den Zugangsdaten erhalten haben oder der Anleger eine Meldung gemäß Ziff. 4.b erstattet hat. Liegen die Gründe für die Sperrung nicht mehr vor, ist diese aufzuheben.

- b. Der Betreiber wird die Interessen des Anlegers bei der Entscheidung über die Sperrung des Zugangs angemessen berücksichtigen und den Anleger über die Sperrung und deren Aufhebung informieren.

## 6. Änderung der Nutzungsbedingungen

Der Betreiber kann diese Nutzungsbedingungen nach billigem Ermessen anpassen, insbesondere, um Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, der Vertragsgrundlagen oder der Funktionalitäten des Anlegerportals zu berücksichtigen. Hinweise auf Änderungen werden im Anlegerportal veröffentlicht. Änderungen werden 14 Tage nach ihrer Veröffentlichung im Anlegerportal wirksam. Etwas anderes gilt für Änderungen infolge neuer Funktionen des Anlegerportals oder Änderungen aus rechtlichen Gründen; diese werden mit ihrer Veröffentlichung im Anlegerportal wirksam. Widerspricht der Anleger der Änderung, kann der Betreiber die Nutzung des Anlegerportals durch den Anleger gemäß Ziff. 8 kündigen.

## 7. Beendigung der Nutzung

- a. Soweit in den Vertragsgrundlagen nichts Abweichendes geregelt ist, kann die Nutzung des Anlegerportals von jeder Partei mit einer Frist von vier Wochen gekündigt werden. Die Kündigung hat in Textform, z.B. per Brief, Telefax oder E-Mail zu erfolgen.
- b. Mit Wirksamwerden der Kündigung darf der Anleger das Anlegerportal nicht mehr nutzen und der Betreiber ist berechtigt, den Zugang des Anlegers zu sperren. Es obliegt dem Anleger selbst, vor Wirksamwerden der Kündigung Inhalte des elektronischen Postfaches, die er archivieren möchte, herunterzuladen. Ein Export durch den Betreiber erfolgt nicht.

## 8. Haftungsbeschränkungen

- a. Der Betreiber haftet nicht
  - für Einschränkungen oder Verzögerungen des Zugangs zu dem Anlegerportal aufgrund von Ausfällen öffentlicher Kommunikationsleitungen oder der Rechner, über die im Internet die Daten geleitet werden,

- für Unterbrechungen der Kommunikationswege zu dem Anleger oder des Kommunikationsanschlusses oder der Systeme des Anlegers,

- für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der im Anlegerportal eingestellten fremden Inhalte; insbesondere wird klargestellt, dass aus den im Anlegerportal eingestellten Angaben keine Rechte hergeleitet werden können, sondern sich diese nur aus den Vertragsgrundlagen ergeben,

- für die Inhalte von Webseiten Dritter, auch wenn im Anlegerportal auf diese mittels Hyperlinks verwiesen wird.

- b. Im Übrigen haften die Parteien sowie ihre gesetzlichen Vertreter, Angestellten und sonstigen Erfüllungsgehilfen bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen. Das gleiche gilt bei schuldhaft verursachten Verletzungen des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei leicht fahrlässig verursachten Sach- und Vermögensschäden ist die Haftung beschränkt auf Fälle der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht und der Höhe nach begrenzt auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung eines Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung die Vertragsparteien regelmäßig vertrauen dürfen, beispielsweise die Verpflichtung, die Dienste so zu erbringen, dass Leib und Leben des Anlegers nicht gefährdet werden. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt, ebenso die Haftung für ausdrücklich gesondert gegebene Garantien. Im Übrigen ist die Haftung der Parteien ausgeschlossen.

## 9. Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so ist die Wirksamkeit der übrigen Klauseln hiervon nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung tritt diejenige Regelung, die dem wirtschaftliche gewollten am Nächsten kommt. Das Gleiche gilt im Falle einer Vertragslücke.





## **PI FONDSMANAGEMENT GMBH & CO. KG**

Am Gewerbepark 4 | 90552 Röthenbach a.d.Pegnitz

Telefon: 0911-919960 | Telefax: 0911-9199620

E-Mail: [info@pi-kvg.de](mailto:info@pi-kvg.de) | [www.pi-kvg.de](http://www.pi-kvg.de)