

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen über die Investmentgesellschaft für den Anleger der Anteilsklasse 2. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart der Investmentgesellschaft und die Risiken einer Anlage in sie zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

## FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG

Der Anleger investiert in eine unternehmerische Beteiligung an der FHH Immobilienfonds Bezirksrathaus Köln UG (haftungsbeschränkt) & Co. geschlossene Investment-KG („Investmentgesellschaft“), einen geschlossenen inländischen Publikums-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Die Investmentgesellschaft wird von der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („Kapitalverwaltungsgesellschaft“) verwaltet. **Hinweis:** Die Investmentgesellschaft hat zwei unterschiedliche Anteilsklassen. **Dieses Dokument bezieht sich auf die Anteilsklasse 2.**

## Ziele und Anlagepolitik

### Anlageziel

(Finanzielles) Anlageziel ist es, aus der Vermietung und (bei Erreichen des Endes der Laufzeit der Investmentgesellschaft) der Veräußerung der Immobilie Einnahmeüberschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuzahlen. Zu diesem Zweck hat die Investmentgesellschaft mittelbar durch die Investition in eine Objektgesellschaft eine Immobilie erworben.

### Anlagestrategie und -politik

Die Anlagestrategie der Investmentgesellschaft besteht darin, durch den Erwerb, die Vermietung, die Verwaltung und die Veräußerung von der mittelbar über eine Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie das Anlageziel unter teilweiser Nutzung von Fremdkapital zu erreichen.

### Anlagegrundsätze

Die Investmentgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

- Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 KAGB
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur vorgenannte Vermögensgegenstände und die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
- Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und
- Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

Die Investmentgesellschaft hat 94,8 % der Anteile an der Objektgesellschaft FHH Objekt Köln Neusser Straße UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG erworben. Der Unternehmensgegenstand der Objektgesellschaft ist der Erwerb, das Halten und Verwalten von Immobilien und Immobilienbeteiligungen, insbesondere des Objektes „Bezirksrathaus Köln-Nippes (Neusser Straße), Köln“. Entsprechend dem Gesellschaftsvertrag ist die Objektgesellschaft Eigentümerin eines Grundstücks in Köln, Neusser Straße 450, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Köln, Grundbuch von Nippes, Blatt 14779, Gemarkung Nippes, Flur 88, welches mit einer Immobilie bebaut ist.

Von der Investmentgesellschaft können Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB jeweils in Höhe von bis zu 20 % des Wertes der Investmentgesellschaft zu Zwecken des Liquiditätsmanagements gehalten werden. Diese Anlagegrenzen gelten nicht ab dem Beginn der Liquidation der Investmentgesellschaft und/oder Liquidation der Objektgesellschaft. Zudem gelten diese Anlagegrenzen nicht für den Fall des Verkaufs und/oder des Untergangs der Immobilie oder im Falle des Verkaufes des an der Objektgesellschaft gehaltenen Kommanditanteils.

Zu den Techniken und Instrumenten, von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht werden kann, gehören die Modifikation der erwarteten Eigenkapitalrendite durch die Substitution von Eigen- durch Fremdkapital (sogenannter Leverage-Effekt), die kollektive Vermögensverwaltung, insbesondere das Risikomanagement durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft, sowie die kaufmännische und technische Objektverwaltung der Immobilie.

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

Die Investmentgesellschaft erwirbt konzeptionsgemäß keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Ebenso ist nicht vorgesehen, dass die Investmentgesellschaft, beispielsweise im Wege der Verschmelzung, in andere Investmentvermögen aufgenommen wird oder andere Investmentvermögen aufnimmt. Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich

weder um einen Feeder-AIF noch um ein Dach-Investmentvermögen. Daher existieren weder Master-AIF noch Zielinvestmentvermögen. Die Objektgesellschaft ist selbst kein Investmentvermögen, da sie nicht von einer Mehrzahl von Anlegern Kapital einsammelt.

**Bei der Investmentgesellschaft handelt es sich um ein nicht risikogemischtes Investmentvermögen nach Maßgabe von § 262 Absatz 2 KAGB.**

### Anlageobjekt/Immobilie

Das Anlageobjekt ist ein 1999 errichtetes mehrgeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude im Stadtbezirk Köln-Nippes. Alleinmieterin bis Ende November 2029 ist die Stadt Köln, die das Objekt als Bürgeramt für den Stadtbezirk mit der Hauptfunktion des Bezirksrathauses nutzt. Das Objekt hat Mietflächen von rund 15.000 m<sup>2</sup> sowie rund 150 Tiefgaragen-Stellplätze. Die Grundstücksfläche beträgt rund 7.800 m<sup>2</sup>.

### Gesellschaftskapital/Beitritt der Anleger

Das Gesellschaftskapital der Investmentgesellschaft beträgt nach erfolgter Kapitalherabsetzung – in dem Umfang, in dem Altgesellschafter mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2020 ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft gekündigt haben – 12.371.000 Euro. Die geschäftsführende Kommanditistin ist im Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 berechtigt, das Gesellschaftskapital um bis zu 35.000.000 Euro heraufzusetzen.

Die Anleger können sich an der Investmentgesellschaft entweder direkt als Kommanditist oder mittelbar als Treugeber über die Treuhanderkommanditistin II beteiligen. Der Betrag, mit dem sich die Anleger, die keine Altgesellschafter sind, an der Investmentgesellschaft beteiligen, soll mindestens 20.000 Euro betragen. Höhere Zeichnungsbeträge müssen ohne Rest durch 1.000 teilbar sein. Der Ausgabebauschlag für Neugesellschafter, die keine Altgesellschafter sind, beträgt bis zu 5 % des jeweiligen Zeichnungsbetrages.

### Anteilsklassen

Es werden unterschiedliche Anteilsklassen gemäß § 149 Absatz 2 KAGB in Verbindung mit § 96 Absatz 1 KAGB gebildet. Die Altgesellschafter werden der Anteilsklasse 1 zugeordnet. Die Kommanditanteile, die im Rahmen der Zeichnung des Erhöhungskapitals an Neugesellschafter ausgegeben werden, werden der Anteilsklasse 2 zugeordnet.

### Finanzierung

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

Die Belastung von Vermögensgegenständen, die zur Investmentgesellschaft 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 Investmentgesellschaft, berechnet auf der Grundlage der Beträge, die nach Abzug sämtlicher direkt oder in-

direkt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen, nicht überschreiten. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft und längstens für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

### Währung

Die Gesellschaftswährung ist der Euro.

### Laufzeit

Die Investmentgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag für die Zeit bis zum 31. Dezember 2033 errichtet (nachfolgend „Grundlaufzeit“). Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen.

Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf der Laufzeit der Investmentgesellschaft aufgelöst und durch die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft als Liquidatorin 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 der im Gesellschaftsvertrag hierfür vorgesehenen Mehrheit und Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin einmal oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu vier Jahre verlängert werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind (i) eine längere als die geplante Verkaufsdauer der Immobilie bzw. der Beteiligungen der Objektgesellschaft am Laufzeitende der Investmentgesellschaft und/oder (ii) ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie bzw. der Beteiligungen der Objektgesellschaft zum Laufzeitende der Investmentgesellschaft mit Aussicht auf Besserung der Marktbedingungen und perspektivisch höhere Rückflüsse für die Anleger infolge der Laufzeitverlängerung der Investmentgesellschaft.

Die Investmentgesellschaft kann auch vor Ablauf der Grundlaufzeit der Investmentgesellschaft mit einer Mehrheit von 75 % der abgegebenen Stimmen der Kommanditisten aufgelöst werden.

Ebenso würde ein Verkauf der Immobilie bzw. der Beteiligung an der Objektgesellschaft ohne einen weiteren Gesellschafterbeschluss durch die geschäftsführende Kommanditistin zur Auflösung führen.

Eine Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung und damit ein Recht auf Rückgabe der Anteile an der Investmentgesellschaft durch den Anleger ist ausgeschlossen.

**Hinweis: Die Investmentgesellschaft ist nicht für Anleger geeignet, die ihr Geld vor dem Ende der Laufzeit der Investmentgesellschaft aus der Investmentgesellschaft wieder zurückziehen wollen.**

### Wesentliche Risiken

**Die Anleger nehmen am Vermögen und am Gewinn und am Verlust der Investmentgesellschaft gemäß ihrer bei der Investmentgesellschaft gehaltenen Kommanditanteilen teil. Die Anlage in die Investmentgesellschaft birgt neben der Chance auf Erträge auch Verlustrisiken. Unter anderem folgende wesentliche Risiken können die Wertentwicklung der Investmentgesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Die beschriebenen Risiken können einzeln oder kumulativ auftreten. Bei negativer Entwicklung besteht daher das Risiko, dass der Anleger einen Totalverlust seines eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag und Ausgabebauschlag) sowie eine Verminderung seines sonstigen Vermögens erleidet. Es besteht ein Ausfallrisiko mangels Risikomischung. Die Beteiligung an der Investmentgesellschaft kann nicht ordentlich gekündigt werden.**

### Allgemeines Prognoserisiko

Mit der Anlagestrategie der Investmentgesellschaft wird das Anlageziel verfolgt, aus der Vermietung und der späteren Veräußerung der Immobilie Einnahmeüberschüsse zu erzielen und diese an die Anleger auszuzahlen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich interne Annahmen in der Zukunft als unzutreffend erweisen. Die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentgesellschaft kann nicht über die gesamte Laufzeit vorhergesagt werden. Daher kann keine Garantie abgegeben werden, dass sich die Beteiligung an der Investmentgesellschaft positiv und/oder wie erwartet entwickelt. Es besteht das Risiko, dass das Konzept, die Immobilie zu halten und gewinnbringend zu vermieten und später zu veräußern, Umstände und Risiken nicht berücksichtigt, die sich erst zu einem späteren Zeitpunkt während der Beteiligungsdauer ergeben. Ferner besteht das Risiko, dass entweder das Konzept der Investmentgesellschaft und/oder die geplante Veräußerung der Immobilie zu optimistisch beurteilt oder Sachverhalte überhaupt nicht berücksichtigt wurden. Die Investmentgesellschaft ist an ihre Investitions- bzw. Anlagestrategie gebunden; die Änderung der Anlagepolitik und der Anlagebedingungen ist nur unter engen Voraussetzungen zulässig. Der Anleger trägt somit das Risiko, dass sich die dieser Strategie zugrunde liegenden Annahmen nicht oder nicht in vollem Umfang verwirklichen. Das Vorstehende kann zu nachteiligen Abweichungen von den angestrebten Ergebnissen der Investmentgesellschaft führen. Dies könnte die Höhe der Auszahlungen an die Anleger beeinflussen und bis hin zu einem Totalverlust des von den Anlegern eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

### Insolvenz der Investmentgesellschaft/ keine Kapitalgarantie

Die Anleger tragen das Risiko der Insolvenz der Investmentgesellschaft. Die Ansprüche der Anleger gegenüber der Investmentgesellschaft sind nicht gesichert und in der Insolvenz gegenüber den Forderungen anderer Gläubiger der Investmentgesellschaft nachrangig. Ansprüche der Anleger werden erst befriedigt, nachdem die Ansprüche der anderen Gläubiger beglichen wurden. Dadurch können sich die Auszahlungen an die Anleger vermindern oder sogar entfallen. Für die Anlage in die Investmentgesellschaft und deren Anlage in die Immobilie gibt es keine Kapitalgarantie und kein Einlagensicherungssystem. Je nach Eintritt der jeweiligen Risiken kann es deshalb auch zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) kommen.

### Beschränkte Handelbarkeit (Fungibilität) der Anteile an der Investmentgesellschaft

Die vom Anleger erworbenen Anteile an der Investmentgesellschaft sind zwar grundsätzlich während der Laufzeit auf andere Personen nach Maßgabe der §§ 20 ff. des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft übertragbar. Die freie Handelbarkeit der Anteile ist jedoch eingeschränkt. Die Übertragung von Anteilen setzt grundsätzlich die Zustimmung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft sowie bei Treugebern zusätzlich die Zustimmung der Treuhanderkommanditistin voraus.

Dies kann unter anderem dazu führen, dass der Anleger seine Anteile ggf. gar nicht oder nur unter Preisabschlägen veräußern kann. Ferner besteht für die Anteile kein einer Wertpapierbörse vergleichbarer geregelter Zweitmarkt, sodass es für einen Anleger schwierig sein kann, überhaupt einen Interessenten für den zu veräußernden Anteil zu finden. Kurzfristige Veräußerungswünsche beinhalten generell ein erhöhtes Risiko von Preisabschlägen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass eine Veräußerung gar nicht, nur zu einem unter dem Wert des Anteils liegenden Preis oder nur zeitlich verzögert erfolgen kann. Der Anleger trägt insofern das Risiko, dass er nicht vor dem 31. Dezember 2033 bzw. – bei Verlängerung der Laufzeit – vor dem Ende der Verlängerung ausscheiden kann.

### Marktrisiko/Wertentwicklung der Immobilie/ Risiken aus (Nicht-)Veräußerung

Änderungen des lokalen oder deutschlandweiten Immobilienmarktes oder Finanzierungsmarktes oder eine Verschlechterung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland oder aufgrund von Wirtschafts- und Finanzkrisen können generell zu negativen Abweichungen bezüglich der kalkulierten Kosten und/oder Erträge führen,

sodass der Mittelrückfluss an die Anleger entweder nicht wie erwartet ausfallen oder ganz entfallen oder ein teilweiser oder vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) eintreten kann.

### Risiko aus Immobilieninvestitionen

Ein wesentlicher Faktor für die Verwirklichung des Anlageziels ist die Erzielung der prognostizierten Mieteinnahmen aus der Immobilie. Es besteht das Risiko, dass die prognostizierten Mieteinnahmen nicht erreicht werden. Die Erträge der Investmentgesellschaft können sich verringern oder ausfallen, zum Beispiel aufgrund einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation von Mietern, sodass fällige Mietzahlungen und sonstige Verpflichtungen ggf. nicht mehr beglichen werden können. Der Standort und die Immobilie können aufgrund der weiteren Entwicklung von Umgebung, Infrastruktur und Wettbewerb an Attraktivität verlieren. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Immobilie überhaupt nicht, nur zu einem unter ihrem Wert liegenden Preis oder zeitlich verzögert veräußert werden kann.

### Leerstands-/Anschlussvermietungsrisiko

Die Immobilie ist an die Stadt Köln bis Ende November 2029 vermietet. Die Prognoserechnung geht von einer Anschlussvermietung und Mieteinnahmen ab Dezember 2029 aus. Sollte eine Anschlussvermietung mit der bisherigen Mieterin nicht vereinbart werden, ist zwar grundsätzlich auch mit einem anderen Mieter der Abschluss eines Vertrages möglich. Wenn ein solcher Mietvertrag abgeschlossen werden kann und zu welchen Konditionen, ist nicht vorhersehbar. Da die Mieteinnahmen die einzige Einnahmequelle der Objektgesellschaft sind, kann Objekt Leerstand zu verminderten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

### Risiko der Modernisierungs-/ Revitalisierungskosten

Die insbesondere für die Jahre 2021 bis 2023 geplanten Maßnahmen zur Modernisierung/Revitalisierung des Objektes und die hierfür kalkulierten Kosten können möglicherweise nicht ausreichen, um alle tatsächlichen Revitalisierungserfordernisse abdecken zu können. Dies gilt auch mit Blick auf die im Zusammenhang mit der erforderlichen Anschlussvermietung für 2029 noch nicht spezifizierten Maßnahmen und das hierfür pauschal geplante Budget. Insbesondere für den Fall, dass eine Anschlussvermietung nicht im Zusammenhang mit der weiteren Nutzung als Bezirksrathaus erfolgt, könnten die bisher kalkulierten Kosten nicht ausreichen. Insofern besteht ein Investitionsrisiko. Etwaig höhere Mittel für zusätzlich erforderliche Revitalisierungen/Umbauten müssen der vorhandenen Liquidität der Investmentgesellschaft entnommen werden. Insofern besteht ein Finanzierungsrisiko. Die vorgenannten Risiken können zu verminderten Auszahlungen an die Anleger bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

### Ausfallrisiko mangels Diversifikation bzw. mangelnder Risikomischung

Die Investmentgesellschaft investiert mittelbar über die Objektgesellschaft nur in die Immobilie. Daher findet keine Diversifikation der standort- und anlagebedingten Risiken und keine Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB statt. Die Entwicklung der von der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft gehaltenen Beteiligung ist deshalb ungleich stärker abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der von der Objektgesellschaft gehaltenen Immobilie, als dies bei einer entsprechenden Risikodiversifikation nach § 262 Absatz 1 KAGB der Fall wäre.

### Änderungen der Rechtslage

Es besteht das Risiko, dass sich Gesetze oder die Verwaltungspraxis, insbesondere der BaFin, während der Laufzeit der Investmentgesellschaft zum Nachteil der Investmentgesellschaft und/oder der Objektgesellschaft oder sonstiger Beteiligter ändern. Dies kann zu einer Belastung mit zusätzlichen Kosten und Aufwendungen für die Einhaltung bestimmter gesetzlicher Vorgaben und/oder die Einschaltung von rechtlichen und/oder steuerlichen Beratern führen.

Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Rechtsprechung während der Laufzeit des Beteiligungsangebotes ändert oder die im Rahmen eines konkreten Rechtsstreits ange-

rufenen Gerichte von einer herrschenden Rechtsprechung abweichen. Dies kann wiederum dazu führen, dass einzelne oder mehrere vertraglich von der Investmentgesellschaft oder der Objektgesellschaft und ihren jeweiligen Vertragspartnern vereinbarte Regelungen von Gerichten als nicht oder nicht in vollem Umfang wirksam angesehen werden mit der Folge einer Verschlechterung des wirtschaftlichen Ergebnisses der Investmentgesellschaft.

### Risiken aus Desinvestition/ Rückzahlungszeitpunkt

Der Erfolg der Investmentgesellschaft ist auch in erheblichem Umfang davon abhängig, ob und zu welchen Bedingungen die Immobilie bzw. die Objektgesellschaft veräußert werden kann. Im Fall des Verkaufs der Immobilie durch die Objektgesellschaft besteht das Risiko, dass diese nicht, verzögert oder nur zu einem geringeren als dem erwarteten Preis veräußert werden kann. Eine Haftung der Objektgesellschaft, zum Beispiel für etwaige Mängel der Immobilie, würde sich wirtschaftlich auch negativ auf die Investmentgesellschaft und damit auf das Ergebnis der Anleger auswirken. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen der Desinvestition nicht die Immobilie durch die Objektgesellschaft verkauft wird, sondern die Gesellschafter der Objektgesellschaft ihrerseits ihre Beteiligung an der Objektgesellschaft an einen Dritten veräußern. Im Rahmen dessen besteht das Risiko, dass die Investmentgesellschaft als Verkäuferin der Anteile an der Objektgesellschaft für etwaige Mängel, zum Beispiel auch Baumängel, Mängel am Grundstück oder eine unsachgemäße Planung der Immobilie, die zum Zeitpunkt der Veräußerung nicht bekannt waren, gegenüber dem Käufer haftbar gemacht wird. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass der Käufer der Anteile an der Objektgesellschaft seinerseits kurzfristig ausfällt und keinen Kaufpreis zahlen kann.

### Platzierungs- und Liquidationsrisiko

Wenn während der Platzierungsphase bis zum 31. Dezember 2021 nicht genügend Zeichnungskapital eingeworben wird, können die geschäftsvertraglich begründeten Zahlungen an die Altgesellschafter (Zahlung der Auseinandersetzungsguthaben für ausgeschiedene und Zahlung auf das Sonderentnahmerecht für verbleibende Altgesellschafter) nicht vorgenommen werden. Auch wird bei nicht genügendem Zeichnungskapital die zweite Tranche des Bankdarlehens nicht ausbezahlt. Im Ergebnis könnte das von den Altgesellschaftern beschlossene Konzept mangels ausreichenden Eigenkapitals nicht umgesetzt werden. In diesem Fall sieht die Beschlussfassung den Verkauf der Immobilie und die Liquidation der Investmentgesellschaft vor. Soweit die dann bei der Investmentgesellschaft aus dem Verkauf der Immobilie, aber nach Bedienung aller Verbindlichkeiten (insbesondere aufgrund der Zahlungsverpflichtungen der Auseinandersetzungsguthaben und Sonderentnahmen gegenüber den Altgesellschaftern sowie aus dem langfristigen Darlehen) noch vorhandene Liquidität nicht ausreicht, kann dies bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des von den Neugesellschaftern eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

Sofern die geschäftsführende Kommanditistin aufgrund der ihr erteilten Ermächtigung durch den Vorratsbeschluss vom 17. Juni 2020 die Objektgesellschaft anweisen sollte, die Immobilie zu veräußern bzw. die Beteiligung der Investmentgesellschaft an der Objektgesellschaft ohne einen weiteren Gesellschafterbeschluss veräußern sollte, kann dies für bis zu diesem Zeitpunkt beigetretene Neugesellschafter bis hin zum teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals (Beteiligungsbetrag zzgl. Ausgabeaufschlag) führen.

### Allgemeines steuerliches Risiko

Die Angaben über die für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften beruhen auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkaufsprospektes veröffentlichten Anweisungen der Finanzverwaltung, der veröffentlichten Rechtsprechung und der zu diesem Zeitpunkt anwendbaren Steuergesetze. Es besteht das Risiko, dass sich durch künftige Änderungen in der Praxis der Finanzverwaltung, der Rechtsprechung oder der Steuergesetzgebung eine ungünstigere steuerliche Belastung für den Anleger, ggf. mit rückwirkenden Auswirkungen, ergibt.

Der Anleger geht mit der unternehmerischen Beteiligung an der Investmentgesellschaft ein langfristiges Engagement ein. Er sollte daher bei seiner Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbeziehen. Diese können an dieser Stelle nicht vollständig und abschließend erläutert werden. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt im Kapitel „E. Risikohinweise“ zu entnehmen.

#### Kosten<sup>2</sup>

Aus den Vergütungen und Kosten werden die Konzeption und Strukturierung der Anlage, der Erwerb, die Veräußerung, die laufende Verwaltung und Verwertung des Gesellschaftsvermögens sowie der Vertrieb der Anteile an der Investmentgesellschaft finanziert. Anfallende Kosten und Vergütungen verringern die Erträge der Anleger. Eine ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung der mit der Anlage verbundenen Kosten und der von der Investmentgesellschaft zu zahlenden Vergütungen und Kosten ist ausschließlich dem Verkaufsprospekt zu entnehmen (vgl. dort Kapitel „H. Rechtliche Grundlagen“ V. bis VI.).

Kosten, die von der Investmentgesellschaft im Laufe eines Jahres zu tragen sind (zu erwartende Gesamtkostenquote; die angegebene Prozentzahl bezieht sich auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr.

Ausgabeaufschlag (zur teilweisen Vergütung der Eigenkapitalvermittlung)	Bis zu 5,00 % <sup>1</sup> des Zeichnungsbetrages
Initialkosten neben dem Ausgabeaufschlag	Bis zu 10,00 % des Zeichnungsbetrages
Summe Initialkosten und Ausgabeaufschlag	Bis zu 14,50 % des Ausgabepreises
Gesamtkostenquote	Bis zu 0,61 % p.a.

#### Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

Wird die Immobilie bzw. werden die Anteile an der Objektgesellschaft veräußert, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,5 % des Verkaufspreises erhalten. Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätig ist, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist. Der Investmentgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet. Der Investmentgesellschaft können die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet werden.

#### Erfolgsabhängige Vergütung

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

- Die Neugesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe ihrer ursprünglich im Zuge der Zeichnung des Erhöhungsbetrages geleisteten Einlagen (exkl. Ausgabeaufschlag) erhalten, wobei die jeweiligen Haftsummen erst im Rahmen der Liquidation ausgekehrt werden, und die Altgesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1 zum 1. Januar 2021 erhalten.
- Die Neugesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5 % p.a., bezogen auf ihre ursprünglich geleisteten Einlagen (exkl. Ausgabeaufschlag), für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Die Berechnung der durchschnittlichen Verzinsung beginnt mit dem Zeitpunkt der Einzahlungen.

Gesamtmittelrückfluss der Investmentgesellschaft vor Steuern	Szenario 2 Negative Abweichung von der Prognose	Szenario 1 Basissszenario Prognose	Szenario 3 Positive Abweichung von der Prognose
Verkaufsfaktor	Rund 17,2-fach	<b>Rund 19,2-fach</b>	Rund 21,2-fach
Gesamtmittelrückfluss	127,12%	<b>143,23%</b>	159,29%
Miethöhe p. a. ab 12/2029	2.782.000,00 Euro	<b>3.478.000,00 Euro</b>	4.174.000,00 Euro
Gesamtmittelrückfluss	137,08%	<b>143,23%</b>	149,38%
Zinssatz p.a. Anschlussfinanzierung ab 12/2029	3,50%	<b>2,50%</b>	1,50%
Gesamtmittelrückfluss	140,76%	<b>143,23%</b>	145,83%

Im Szenario 1 wird jeweils der Gesamtmittelrückfluss vor Steuern unter den hier abgebildeten und in der Prognoserechnung zugrunde gelegten Parametern (Verkaufsfaktor, Miethöhe ab 12/2029 und Zinssatz Anschlussfinanzierung ab 12/2029) dargestellt. Die Szenarien 2 und 3 geben den Gesamtmittelrückfluss vor Steuern jeweils bei negativer bzw. positiver Abweichung des einzelnen genannten Basisparameters wieder (keine Kumulierung). Bei den Parameterveränderungen zur Miethöhe ab 12/2029 wurde der Verkaufspreis als unverändert unterstellt. Eine ausführliche Beschreibung der Szenarien ist im Verkaufsprospekt im Kapitel „F. Wirtschaftlichkeitsberechnungen“ dargestellt.

- Die Altgesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 5 % p.a., bezogen auf den Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 zum 1. Januar 2021, für den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten.

Der Anspruch auf erfolgsabhängige Vergütung für die Kapitalverwaltungsgesellschaft besteht in Höhe von 20 % der Summe aus allen über die Auszahlungen gemäß a) bis c) hinaus an die Neugesellschafter und Altgesellschafter gezahlten Auszahlungen.

#### Die Vergütungen verstehen sich jeweils inkl. anfallender Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe.

#### Stellenwert der Kosten

Die vorstehend aufgeführten Kosten werden auf die Funktionsweise der Investmentgesellschaft (einschließlich der Vermarktung und des Vertriebes von Anteilen an der Investmentgesellschaft) verwendet und beschränken das potenzielle Anlagewachstum.

#### Besteuerung

Inländische steuerbegünstigte Stiftungen, die mildtätige, gemeinnützige oder kirchliche Zwecke verfolgen, erzielen als Anleger voraussichtlich Einkünfte aus einer vermögensverwaltenden Tätigkeit mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, sofern ihre Beteiligung keinem wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb zuzurechnen ist. Sie unterliegen dem deutschen Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuergesetz und den darin enthaltenen Begünstigungen. Natürliche Personen erzielen als Anleger voraussichtlich Einkünfte aus einer vermögensverwaltenden Tätigkeit mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, sofern sie in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind und ihre Beteiligung an der Investmentgesellschaft im Privatvermögen halten. Sie unterliegen dem deutschen Einkommensteuergesetz. Die steuerliche Behandlung der Investmentgesellschaft und des Anlegers hängt sowohl von den auf die Investmentgesellschaft als auch von den auf den Anleger anwendbaren steuerlichen Vorschriften sowie von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Zur Klärung individueller steuerlicher Fragen sollte ein steuerlicher Berater eingeschaltet werden.

#### Informationen zur Vergütungspolitik der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft

Die Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik der Kapitalverwaltungsgesellschaft sind bei der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg, kostenlos in Papierform erhältlich oder können unter [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de) kostenlos abgerufen werden.

Die auf der Internetseite einsehbaren Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik umfassen neben der Beschreibung der Berechnung der Vergütung und der sonstigen Zuwendungen sowie der Identität der für die sonstigen Zuwendungen sowie der Identität der für die Zuteilung der Vergütung und die sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen auch die Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, sofern ein solcher gebildet wurde.

#### Frühere Wertentwicklung/mögliche Aussichten für die Kapitalrückzahlung und Erträge

Die Investmentgesellschaft wurde neu aufgelegt, daher liegen keine Daten zu einer früheren Wertentwicklung vor. Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Marktentwicklungen sind daher oben stehend drei Szenarien einer möglichen Wertentwicklung dargestellt. Die obenstehenden Szenariobetrachtungen haben rein exemplarischen Charakter und bilden keinen verlässlichen Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Abweichungen nach unten oder oben sind in größerem Umfang möglich als dargestellt. Auch ein Verlust des eingesetzten Kapitals ist grundsätzlich möglich.

#### Praktische Informationen

##### Verwahrstelle

CACEIS Bank S.A., Germany Branch

Kopien des Verkaufsprospektes, eventuelle Nachträge bzw. Aktualisierungen, die wesentlichen Anlegerinformationen in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie die Jahresberichte der Investmentgesellschaft, die aktuellen Anteilspreise und weitere praktische Informationen sind in deutscher Sprache bei der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Königstraße 28, 22767 Hamburg, kostenlos erhältlich oder können unter [www.paribus-kvg.de](http://www.paribus-kvg.de) kostenlos abgerufen werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann lediglich auf der Grundlage einer solchen in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospektes vereinbar ist.

Die Investmentgesellschaft ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Die wesentlichen Informationen für die Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 26. März 2021.

<sup>1</sup> Der Anleger kann über die aktuellen Ausgabeaufschläge von seinem Finanzberater, der für ihn zuständigen Stelle oder der Kapitalverwaltungsgesellschaft informiert werden. <sup>2</sup> Es handelt es sich um eine Kostenschätzung. Die tatsächlichen Kosten können jährlich schwanken. Der Jahresbericht der Investmentgesellschaft enthält für jedes Geschäftsjahr Einzelheiten zu den hier dargestellten Kosten. Die genannte Gesamtkostenquote umfasst nur die Kosten auf Ebene der Investmentgesellschaft. Es fallen weitere laufende Kosten auf Ebene der Objektgesellschaft bzw. der Immobilie an.