

Anlagebedingungen

Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anlegern und der

Paribus Immobilienfonds München Taunusstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28 (nachfolgend „Investmentgesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die

Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in 22767 Hamburg, Königstraße 28 (nachfolgend „Kapitalverwaltungsgesellschaft“ genannt)

für den von der Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten geschlossenen Publikums-AIF, die ab dem 1. September 2022 nur in Verbindung mit dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft gelten.

A. Vermögensgegenstände

Die Investmentgesellschaft darf folgende Vermögensgegenstände erwerben:

1. Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. Absatz 2 Nr. 1 KAGB,
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Nummer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen (nachfolgend „Objektgesellschaft“),

3. Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB sowie
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

B. Anlagegrenzen

1. Die Investmentgesellschaft hat die Immobilie in München, Taunusstraße 31, 33 und 37, 80807 München (nachfolgend „Immobilie“) erworben.
2. 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. Die Anlagegrenzen gemäß dieser Ziffer B.2. gelten nicht ab dem Beginn der Liquidation der Investmentgesellschaft und/oder Liquidation der Objektgesellschaft. Zudem gelten die Anlagegrenzen gemäß dieser Ziffer B.2. nicht für den Fall des Verkaufs und/oder des Untergangs der Immobilie oder im Falle des Verkaufes des an der Objektgesellschaft gehaltenen Kommanditanteils.
3. Mindestens 75 % des Wertes der Investmentgesellschaft sind – ggf. mittelbar – in Immobilien investiert, die zusätzlich mindestens zwei der folgenden Voraussetzungen erfüllen:
 - a. Energieverbrauch: Der Endenergieverbrauch der Immobilie für Wärme und Strom liegt zum Zeitpunkt der Inkrafttreten dieser Anlagebedingungen bei maximal 90 kWh/qm pro Jahr. Die Ermittlung dieses Energieverbrauchswertes erfolgt im Jahr 2022 auf Basis des Energieverbrauchs-/bedarfsausweises.

- b. Dekarbonisierungspfad: Die Immobilie wird ab dem Inkrafttreten dieser Anlagebedingungen mit einem EU-konformen Dekarbonisierungspfad mit dem Klimaziel der Begrenzung der globalen Erderwärmung auf 1,5°C bis zum Jahr 2050 bewirtschaftet. Die CO₂-Emissionen der Immobilie wird mit den vom Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfaden zur systematischen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes in Gewerbeimmobilien oder vergleichbaren Bewertungssystemen abgeglichen.
 - c. Nutzung der Immobilie: Die Immobilie darf nicht für die Branchen Rüstung, Nukleare Energien, Tabak und tabakbezogene Produkte, Pornografie sowie Glücksspiel genutzt werden.
 - d. Die Immobilie ist auf mindestens 80 % der Fläche barrierefrei.
4. Die Investmentgesellschaft wird Investitionen ausschließlich in Euro tätigen.

C. Anleger

Aufgrund dessen, dass die Investmentgesellschaft nur in die Immobilie gemäß Ziffer B.1. – und somit ohne Einhaltung des Grundsatzes der Risikomischung im Sinne des § 262 Absatz 1 KAGB – investiert, können die Anteile an der Investmentgesellschaft künftig nur von Anlegern im Sinne des § 262 Absatz 2 Nr. 2 KAGB in Verbindung mit § 1 Absatz 19 Nr. 33 lit. a) lit. bb) bis ee) KAGB erworben werden. Dies gilt nicht für die Anleger, die an der Investmentgesellschaft bereits vor dem 1. September 2022 beteiligt gewesen sind.

D. Leverage und Belastungen

1. 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.
2. 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.
3. 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 indirekt von den Anlegern getragener Gebühren, Kosten und Aufwendungen für Anlagen zur Verfügung stehen – nicht überschreiten.
4. Die vorstehenden Grenzen für die Kreditaufnahme und die Belastung gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs der Investmentgesellschaft, längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

E. Derivate

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

F. Anteilklassen

Es werden zwei Anteilklassen (Anteilkategorie 1 und Anteilkategorie 2) gemäß den §§ 149 Absatz 2, 96 Absatz 1 KAGB gebildet. Die Anteilklassen unterscheiden sich nach Maßgabe dieser Anlagebedingungen und dem Gesellschaftsvertrag der Investmentgesellschaft hinsichtlich der Kosten- und Gebührenstruktur. Die Anteilklassen unterscheiden sich nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages der Investmentgesellschaft weiterhin hinsichtlich der vermögensrechtlichen Teilhabe an dem Ergebnis der Investmentgesellschaft (insbesondere hinsichtlich der Gewinn- und Verlustverteilung und den Auszahlungen).

Im Übrigen weisen die Kommanditanteile an der Investmentgesellschaft die gleichen Ausgestaltungsmerkmale auf. Der Wert des Anteils ist für jede der beiden Anteilklassen gesondert zu errechnen (§ 96 Absatz 1 S. 4 KAGB).

G. Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

1. Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für einen nach dem 1. September 2022 beitretenden Anleger entspricht der Summe des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages und des Ausgabeaufschlages. Der Zeichnungsbetrag muss für jeden Anleger mindestens 20.000 Euro betragen. Ein höherer Zeichnungsbetrag muss ohne Rest durch 1.000 teilbar sein.

2. Summe aus Ausgabeaufschlag und Initialkosten

Die Summe aus dem Ausgabeaufschlag und den während der Beitrittsphase anfallenden Initialkosten beträgt maximal

14,2 % des Ausgabepreises. Dies entspricht 14,9 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages.

3. Ausgabeaufschlag

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 5 % des von dem Anleger übernommenen Zeichnungsbetrages. Es steht der Kapitalverwaltungsgesellschaft frei, einen niedrigeren Ausgabeaufschlag zu berechnen.

4. Initialkosten

Neben dem Ausgabeaufschlag werden der Investmentgesellschaft in der Platzierungsphase einmalige Kosten in Höhe von bis zu 9,9 % der Kommanditeinlage belastet (Initialkosten). Die Initialkosten sind spätestens mit dem Ende der Platzierungsphase der Investmentgesellschaft zur Zahlung fällig. Anteilige Abschlagszahlungen entsprechend dem Platzierungsverlauf sind bereits vor dem Ende der Platzierungsphase möglich. Die Initialkosten werden jeweils mit der ersten (ggf. Teil-) Einzahlung auf die gezeichnete Kapitaleinlage durch die jeweiligen Anleger fällig.

5. Steuern

Die Beträge verstehen sich inkl. etwaig anfallender Umsatzsteuer und berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Die anfallende Umsatzsteuer wird in gesetzlicher Höhe auf der Grundlage der derzeit geltenden Steuergesetze, Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich Höhe der Steuersätze und zum Umfang von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern.

H. Laufende Kosten der Investmentgesellschaft

1. Summe aller laufenden Vergütungen

Die Summe aller laufenden Vergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft sowie an Dritte ge-

mäß nachstehenden Ziffern H.2. bis H.4. kann jährlich insgesamt bis zu 0,45% der Bemessungsgrundlage im jeweiligen Geschäftsjahr betragen.

Neben den vorstehenden Vergütungen können weitere Vergütungen und Kosten gemäß Ziffern H.5. bis H.8. sowie eine erfolgsabhängige Vergütung gemäß Ziffer H.9 berechnet werden.

2. Bemessungsgrundlage

Als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der laufenden Vergütung gilt der durchschnittliche Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Wird der Nettoinventarwert nur einmal jährlich ermittelt, wird für die Berechnung des Durchschnitts der Wert am Anfang und am Ende des Geschäftsjahres zugrunde gelegt. Für das Geschäftsjahr 2022 wird für die Ermittlung des Nettoinventarwertes auf den Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum 31. Dezember 2022 abgestellt. Der Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft ist die Summe der Nettoinventarwerte der Anteilklassen 1 und 2.

3. Vergütungen, die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft und an bestimmte Gesellschafter der Investmentgesellschaft zu zahlen sind:

- a. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält ab dem 1. September 2022 für die Verwaltung der Investmentgesellschaft bis zum Beginn der Liquidation eine jährliche Verwaltungsvergütung in Höhe von bis zu 0,2% der Bemessungsgrundlage. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.
- b. Die Komplementärin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der persönlichen Haftung ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,02% der Bemessungsgrundlage. Die Komplementärin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

mentärin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

- c. Die geschäftsführende Kommanditistin der Investmentgesellschaft erhält für die Übernahme der Geschäftsführung der Investmentgesellschaft ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,01% der Bemessungsgrundlage. Die geschäftsführende Kommanditistin ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

Ab Liquidationseröffnung durch Laufzeitende, Gesellschafterbeschluss oder sonstige Gründe nach § 131 HGB beträgt die jährliche Vergütung der geschäftsführenden Kommanditistin für ihre Tätigkeit als Liquidatorin der Investmentgesellschaft bis zu 0,119% der Bemessungsgrundlage.

- d. Die Treuhandkommanditistin I erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Altgesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1% des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 1. Die Treuhandkommanditistin I ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.
- e. Die Treuhandkommanditistin II erhält für die Verwaltung der Beteiligungen an der Investmentgesellschaft, die sie den Neugesellschaftern gegenüber erbringt, ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung in Höhe von bis zu 0,1% des Nettoinventarwertes der Anteilsklasse 2. Die Treuhandkommanditistin II ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

ditistin II ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

4. Vergütungen an Dritte

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft zahlt Dritten aus dem Vermögen der Investmentgesellschaft für die Unterstützung bei der technischen und kaufmännischen Verwaltung der Immobilie ab dem 1. September 2022 eine jährliche Vergütung von bis zu 0,119% der Bemessungsgrundlage. Die insoweit Beauftragte ist berechtigt, hierauf quartalsweise zum Ende eines Quartals anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen.

5. Vergütungen und Kosten auf Ebene etwaiger Objektgesellschaften

Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft etwaig gehaltenen Objektgesellschaften können Vergütungen, etwa für die Organe und Geschäftsleiter, Gebühren, Kosten – zum Beispiel ähnliche Vergütungen wie in den Ziffern H.7. und H.8. dargestellt – und weitere Kosten anfallen. Diese werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, wirken sich aber mittelbar über den Wert der Objektgesellschaften auf den Nettoinventarwert der Investmentgesellschaft aus.

6. Verwahrstellenvergütung

Die jährliche Vergütung für die Verwahrstelle beträgt 0,0357% der Bemessungsgrundlage, mindestens jedoch 17.850 Euro p. a. Die Verwahrstelle ist berechtigt, auf die jährliche Vergütung quartalsweise anteilige Vorschüsse auf Basis der jeweils aktuellen Planzahlen zu erheben. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwertes auszugleichen. Die Verwahrstelle kann der Investmentgesellschaft zudem Aufwendungen in Rechnung stellen, die

ihr im Rahmen der notwendigen Eigentumsverifikation oder der notwendigen Überprüfung der Ankaufsbewertung durch die Einholung externer Gutachten entstehen.

7. Weitere Aufwendungen zulasten der Investmentgesellschaft

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

- i. Kosten für externe Bewerter für die Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 261, 271 KAGB;
- ii. bankübliche Depotgebühren außerhalb der Verwahrstelle, ggf. einschließlich der banküblichen Kosten für die Verwahrung ausländischer Vermögensgegenstände im Ausland;
- iii. Kosten für Geldkonten und Zahlungsverkehr;
- iv. Aufwendungen für die Beschaffung von Fremdkapital, insbesondere an Dritte gezahlte Zinsen;
- v. für die Vermögensgegenstände entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten), die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- vi. Kosten der Prüfung der Investmentgesellschaft durch deren Abschlussprüfer inkl. Kosten für die Finanzbuchhaltung und Erstellung des Jahresabschlusses;
- vii. von Dritten in Rechnung gestellte Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen der Investmentgesellschaft sowie der Abwehr von gegen die Investmentgesellschaft erhobenen Ansprüchen;

viii. Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Investmentgesellschaft erhoben werden;

ix. ab Zulassung der Investmentgesellschaft zum Vertrieb entstandene Kosten für Rechts- und Steuerberatung sowie Wirtschaftsprüfer im Hinblick auf die Investmentgesellschaft und ihre Vermögensgegenstände (einschließlich steuerrechtlicher Bescheinigungen), die von externen Rechts- oder Steuerberatern sowie Wirtschaftsprüfern in Rechnung gestellt werden;

x. Kosten für die Beauftragung von Stimmrechtsbevollmächtigten, soweit diese gesetzlich erforderlich sind;

xi. Steuern und Abgaben, die die Investmentgesellschaft schuldet;

xii. angemessene Kosten für Gesellschafterversammlungen sowie für den Beirat (Auslagen und Vergütung).

b. Auf Ebene der von der Investmentgesellschaft etwaig gehaltenen Objektgesellschaften können ebenfalls Kosten nach Maßgabe der vorstehenden lit. a) und Ziffer H. 8. anfallen. Sie werden nicht unmittelbar der Investmentgesellschaft in Rechnung gestellt, gehen aber unmittelbar in die Rechnungslegung der Zweckgesellschaft ein, schmälern ggf. deren Vermögen und wirken sich mittelbar über den Wertansatz der Beteiligung in der Rechnungslegung auf den Nettoinventarwert der Objektgesellschaften aus.

c. Aufwendungen, die bei von der Investmentgesellschaft etwaig gehaltenen Objekt- oder sonstigen Gesellschaften aufgrund besonderer Anforderungen des KAGB entstehen, sind von den daran beteiligten Gesellschaften, die diesen Anforderungen unterliegen, im Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

8. Transaktionsgebühr sowie Transaktions- und Investitionskosten

a. Wird die Immobilie bzw. werden die Anteile an der Objektgesellschaft veräußert, kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Transaktionsgebühr in Höhe von bis zu 0,595 % des Verkaufspreises erhalten.

Die Transaktionsgebühr fällt auch an, wenn die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Veräußerung für Rechnung einer Objektgesellschaft tätigt, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist. Der Investmentgesellschaft werden darüber hinaus die auf die Transaktion ggf. entfallenden Steuern und Gebühren gesetzlich vorgeschriebener Stellen belastet.

Im Fall der Veräußerung eines Vermögensgegenstandes durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft für Rechnung der Objektgesellschaft, an der die Investmentgesellschaft beteiligt ist, ist ein Anteil des Kaufpreises in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an der Objektgesellschaft ist ein Anteil des Verkehrswertes der von der Objektgesellschaft gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Objektgesellschaft gehaltenen Anteils anzusetzen.

Der Investmentgesellschaft können die im Zusammenhang mit Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

b. Der Investmentgesellschaft werden die im Zusammenhang mit nicht von Buchstabe a) erfassten Transaktionen von Dritten beanspruchten Kosten belastet. Diese Aufwendungen einschließlich der in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern können der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäftes belastet werden.

9. Erfolgsabhängige Vergütung

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

- a. Die Neugesellschafter haben Auszahlungen vor Steuern in Höhe ihrer ursprünglich geleisteten Einlagen (exklusive 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. September 2022 erhalten.
- b. Die Neugesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4 % p. a., bezogen auf ihre ursprünglich geleisteten Einlagen (exklusive Ausgabeaufschlag), für den Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum Berechnungszeitpunkt erhalten. Die Berechnung der durchschnittlichen Verzinsung beginnt mit dem Zeitpunkt der Einzahlungen.
- c. Die Altgesellschafter haben darüber hinaus Auszahlungen vor Steuern in Höhe einer durchschnittlichen jährlichen Verzinsung von 4 % p. a., bezogen auf den Nettoinventarwert der Anteilsklasse 1 zum 1. September 2022 für den Zeitraum vom 1. September 2022 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.

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

Dem Verkauf von Vermögensgegenständen im Sinne dieser Ziffer steht es gleich, wenn bezüglich dieser Vermögensgegenstände wegen Untergangs ein Versicherungsfall eintritt.

10. Geldwerte Vorteile

Geldwerte Vorteile, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder ihre Gesellschafter oder Gesellschafter der Investmentgesellschaft im Zusammenhang mit der Verwaltung der Investmentgesellschaft oder der Bewirtschaftung der dazugehörigen Vermögensgegenstände erhalten, werden auf die Vergütungsvergütung angerechnet.

11. Sonstige vom Anleger unmittelbar zu entrichtende Kosten

Jeder Anleger hat neben der Leistung seines Zeichnungsbetrages nebst Ausgabeaufschlag im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung seines Anteils noch folgende weitere Kosten an einen beauftragten Dritten zu entrichten, die nicht auf die von der Investmentgesellschaft zusätzlich zu tragenden Kosten und Gebühren angerechnet werden:

- a. Notargebühren und Registerkosten sind in gesetzlicher Höhe nach der Gebührentabelle für Gerichte und Notare sowie der Kostenordnung zzgl. ggf. anfallender gesetzlicher Umsatzsteuer vom Anleger (bzw. von einem Erben oder Vermächtnisnehmer) selbst zu tragen, falls er sie ausgelöst hat.
- b. Sämtliche Zahlungen, die an Anleger oder sonstige Berechtigte, zum Beispiel auf Auslandskonten oder Fremdwährungskonten, geleistet werden, werden unter Abzug sämtlicher Gebühren zulasten des Empfängers geleistet.
- c. Bei vorzeitigem Ausscheiden aus der Investmentgesellschaft oder Veräußerung des Anteils an der Investmentgesellschaft auf dem Zweitmarkt kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft von dem Anleger Erstattung von notwendigen Auslagen in nachgewiesener

ner Höhe, jedoch nicht mehr als 25 % des Anteilswertes, verlangen.

12. Erwerb von Anteilen an Investmentvermögen

Ein Erwerb von Anteilen an Zielinvestmentvermögen, die direkt oder indirekt von der Kapitalverwaltungsgesellschaft oder einer anderen Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Kapitalverwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, ist nicht zulässig.

13. Steuern

Die vorstehend genannten Beträge verstehen sich inkl. etwaig anfallender Umsatzsteuer und berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Die anfallende Umsatzsteuer wird in gesetzlicher Höhe auf der Grundlage der derzeit geltenden Steuergesetze, Rechtsprechung und Praxis der Finanzverwaltung berücksichtigt. Sofern sich diese – insbesondere hinsichtlich der Höhe der Steuersätze und zum Umfang von umsatzsteuerbefreiten Leistungen – verändern, können sich die der Investmentgesellschaft zu belastenden Kosten entsprechend verändern.

I. Ertragsverwendung/Auszahlung

Die aus der Investitionstätigkeit der Investmentgesellschaft erzielte jeweils vorhandene freie Liquidität (einschließlich der Liquidität aus Veräußerungen der Immobilie bzw. der Objektgesellschaft) soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der geschäftsführenden Kommanditistin der Investmentgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Investmentgesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Investmentgesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

J. Geschäftsjahr, Dauer, Liquidation und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Investmentgesellschaft beginnt am 1. Januar eines Jahres und endet am 31. Dezember eines Jahres. Wird die Investmentgesellschaft unterjährig beendet, so ist das letzte Geschäftsjahr ein Rumpfgeschäftsjahr.
2. Die Investmentgesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag für die Zeit bis zum 31. Dezember 2034 errichtet (nachfolgend „Grundlaufzeit“). Die Grundlaufzeit verlängert sich um bis zu einem Jahr, sofern und soweit die geschäftsführende Kommanditistin die Platzierungsphase gemäß § 7 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages um bis zu einem Jahr bis zum 31. Dezember 2024 verlängert. Die ordentliche Kündigung der Beteiligung an der Investmentgesellschaft ist ausgeschlossen. Die Investmentgesellschaft wird nach Ablauf der Grundlaufzeit und eventueller Verlängerungen 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 einmalig oder in mehreren Schritten um insgesamt bis zu vier Jahren beschlossen werden. Zulässige Gründe für eine Verlängerung der Grundlaufzeit sind:
 - a) Eine länger als geplante Verkaufsdauer der Immobilie bzw. der Beteiligungen der Objektgesellschaft am Laufzeitende der Investmentgesellschaft und/oder
 - b) ungünstige Marktbedingungen für den Verkauf der Immobilie bzw. der Beteiligungen der Objektgesellschaft zum Laufzeitende der Investmentgesellschaft mit Aussicht auf Besserung der Marktbe-

dingungen 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.

3. Im Rahmen der Liquidation der Investmentgesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Investmentgesellschaft werden eingezogen, das übrige Vermögen wird in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Investmentgesellschaft werden beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Investmentgesellschaft wird nach den Regeln der Gewinnzuweisung in der Investmentgesellschaft und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.
4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Investmentgesellschaft erstellt die Investmentgesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nr. 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.
5. Die Bewertung der Vermögensgegenstände und die Berechnung des Nettoinventarwertes je Anteil auf den 31. Dezember eines Jahres werden im Jahresbericht offengelegt. Gesetzlich vorgesehene Bewertungen auf andere Stichtage werden auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft veröffentlicht.
6. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in dem Basisinformationblatt angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

K. Verwahrstelle

1. Für die Investmentgesellschaft wird eine Verwahrstelle gemäß § 80 KAGB beauftragt; die Verwahrstelle handelt unabhängig von der Kapitalverwaltungsgesellschaft und ausschließlich im Interesse der Investmentgesellschaft und ihrer Anleger.
2. Die Aufgaben und Pflichten der Verwahrstelle richten sich nach dem Verwahrstellenvertrag, nach dem KAGB und den Anlagebedingungen.
3. Die Verwahrstelle kann Verwahraufgaben nach Maßgabe des § 82 KAGB auf ein anderes Unternehmen (Unterverwahrer) auslagern.
4. Die Verwahrstelle haftet gegenüber der Investmentgesellschaft oder gegenüber den Anlegern für das Abhandenkommen eines verwahrten Finanzinstrumentes im Sinne des § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB (Finanzinstrument) durch die Verwahrstelle oder durch einen Unterverwahrer, dem die Verwahrung von Finanzinstrumenten nach § 82 Absatz 1 KAGB übertragen wurde. Die Verwahrstelle haftet nicht, wenn sie nachweisen kann, dass das Abhandenkommen auf äußere Ereignisse zurückzuführen ist, deren Konsequenzen trotz aller angemessenen Gegenmaßnahmen unabwendbar waren. Weitergehende Ansprüche, die sich aus den Vorschriften des bürgerlichen Rechts aufgrund von Verträgen oder unerlaubten Handlungen ergeben, bleiben unberührt. Die Verwahrstelle haftet auch gegenüber der Investmentgesellschaft oder den Anlegern für sämtliche sonstigen Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle fahrlässig oder vorsätzlich ihre Verpflichtungen nach den Vorschriften des KAGB nicht erfüllt. Die Haftung der Verwahrstelle bleibt von einer etwaigen Übertragung der Verwahraufgaben gemäß vorstehender Ziffer K.3. unberührt.

L. Wechsel der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle

1. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über die Investmentgesellschaft auf eine andere Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Die Übertragung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht.
2. Die Investmentgesellschaft kann gemäß § 154 Absatz 2 Nr. 1 KAGB eine andere externe Kapitalverwaltungsgesellschaft benennen oder sich in eine intern verwaltete geschlossene Investmentkommanditgesellschaft umwandeln. Dies bedarf jeweils der vorherigen Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).
3. Die Verwahrstelle für die Investmentgesellschaft kann gewechselt werden. Der Wechsel bedarf der Genehmigung durch die BaFin.